QUADERNI USEC

Ufficio Studi e Analisi Immobiliari · CasainTV Market HUB

45

DICEMBRE 2026

LOCAZIONE ABITATIVA · LOCATORE, CONDUTTORE, AGENZIA

La locazione abitativa in Italia

Manuale dei contratti, delle tutele e delle criticità

In Italia quasi una famiglia su cinque vive in affitto e ogni anno si firmano circa un milione e trecentomila nuovi contratti per abitazioni. Le regole che li governano sono però sparse in tre leggi scritte in epoche diverse, nel codice civile, in un decreto ministeriale, in centinaia di accordi locali e, dal 1° gennaio 2027, in due nuovi testi unici fiscali. Il Quaderno le ricompone in un solo percorso, dal giorno in cui si sceglie il tipo di contratto al giorno in cui si riconsegnano le chiavi: i quattro contratti possibili e le differenze che li separano, la registrazione e le nullità, il fisco del proprietario, i documenti tecnici, le garanzie, la vita del rapporto, la morosità e lo sfratto come funzionano oggi, la riforma in discussione al Senato. Ogni regola è citata dal testo ufficiale; ogni orientamento dei giudici è riscontrato sull'archivio della Corte di cassazione; ogni numero viene da una fonte istituzionale. In chiusura, le criticità del sistema su quattro piani, legislativo, tecnico, giuridico e sociale, e il dossier dei documenti da preparare prima di firmare.

> Nella locazione abitativa il contratto scelto alla firma decide la durata, il fisco e il rischio. Dopo la firma non si sceglie più: si gestisce ciò che si è scelto. Per questo le verifiche che contano vanno fatte prima, sul tipo di contratto, sui documenti dell'immobile, sulle garanzie e sulla registrazione.

SCHEDA DEL DOCUMENTO	
Titolo	La locazione abitativa in Italia. Manuale dei contratti, delle tutele e delle criticità
Categoria	Locazione · Fiscalità immobiliare · Manuale tematico
Edizione	Versione 1.0 · Chiusura redazionale 25 ottobre 2026
Metodo di verifica	Norme lette su Normattiva con vigenza impostata al 25 ottobre 2026 e, per le norme che cambiano con i nuovi testi unici fiscali, anche al 2 gennaio 2027. Decreto ministeriale 16 gennaio 2017 letto sulla Gazzetta Ufficiale. Disegno di legge AS 1896 letto nel testo presentato al Senato e nella scheda dei lavori aggiornata al 21 ottobre 2026. Pronunce della Corte di cassazione riscontrate su SentenzeWeb (italgiure.giustizia.it) per numero, sezione, data e testo; pronuncia della Corte costituzionale letta sul sito della Corte. Dati statistici tratti dai documenti integrali di Ministero dell'Interno, Agenzia delle Entrate, Dipartimento delle Finanze, ISTAT e Banca d'Italia. Verifica eseguita il 25 ottobre 2026
Metodo di produzione	L'impostazione, la selezione dei contenuti e la verifica delle fonti alla data indicata sono curate dall'Ufficio Studi USEC e sottoposte a revisione interna del Comitato Tecnico USEC. Nella ricerca delle fonti, nella redazione e nel controllo di coerenza l'Ufficio Studi si avvale del supporto di strumenti di intelligenza artificiale, il cui esito è in ogni caso oggetto di verifica umana sulle fonti primarie. La responsabilità editoriale della pubblicazione è di USEC, con approvazione finale del Presidente Corrado M. Artale. Dichiarazione resa volontariamente in coerenza con i principi di trasparenza del Regolamento (UE) 2024/1689 (AI Act), ricorrendo le condizioni di revisione umana e responsabilità editoriale di cui all'art. 50, paragrafo 4.
Destinatari	Proprietari che affittano o pensano di affittare una casa; inquilini e famiglie che cercano casa in affitto; studenti fuori sede e lavoratori in mobilità; agenti immobiliari; investitori non professionali
Perimetro	Locazione di immobili a uso abitativo regolata dalla L. 431/1998, dalle norme ancora vigenti della L. 392/1978 e dal codice civile: contratto libero, a canone concordato, transitorio e per studenti universitari; fisco del locatore persona fisica; procedure di rilascio. Restano fuori le locazioni non abitative, oggetto del Quaderno N.46, le locazioni brevi e turistiche, già trattate nei Quaderni N.14 e N.25, e l'edilizia residenziale pubblica, richiamata solo dove serve
Quaderni USEC collegati	N.07 (tutele del locatore); N.14 e N.25 (locazioni brevi); N.16 (uso, abitazione, usufrutto); N.27 (APE); N.31 (Piano Casa); N.38 «La compravendita immobiliare in Italia»
A cura di	USEC · Ufficio Studi e Analisi Immobiliari

⚠ AVVISO AL LETTORE

Questo Quaderno espone la disciplina vigente alla data di chiusura redazionale, il 25 ottobre 2026, e segnala le norme già pubblicate che si applicheranno dal 1° gennaio 2027. Le proposte ancora in discussione in Parlamento, il disegno di legge sul rilascio degli immobili e le misure allo studio per la legge di bilancio 2027, sono descritte come tali: alla data di chiusura non sono legge. È un documento informativo e divulgativo: non costituisce parere legale, notarile o fiscale e non sostituisce l'esame del caso concreto da parte dell'avvocato, del commercialista o del tecnico abilitato.

NOTA METODOLOGICA · COME SONO STATE LETTE LE FONTI

Due date per ogni norma. Una norma può essere in vigore e non applicarsi ancora, oppure applicarsi a contratti firmati prima della sua entrata in vigore. Per questo ogni articolo è stato letto con la data di vigenza impostata e, dove la legge è già cambiata con effetto dal 2027, anche nel testo futuro. Le citazioni fra virgolette riproducono il testo ufficiale; dove il Quaderno spiega con parole proprie, lo dice.

Le decisioni dei giudici, lette per intero. Le pronunce della Corte di cassazione sono state riscontrate sull'archivio ufficiale della Corte, leggendo il testo e non solo la massima. Deroga dichiarata: tre decisioni anteriori al 2021, due delle Sezioni Unite (n. 23601 del 2017 e n. 18213 del 2015) e una della Terza Sezione (n. 25415 del 2017), che l'archivio pubblico non contiene per intero, sono citate attraverso le pronunce recenti che ne riportano il principio alla lettera. Due decisioni della Terza Sezione del 2010 (n. 11961 e n. 20807), non presenti nell'archivio pubblico e non richiamate da pronunce recenti, sono citate attraverso la massima riportata da banche dati giuridiche, e il testo lo segnala.

Che cosa è legge e che cosa non lo è ancora. Il disegno di legge sul rilascio degli immobili è stato letto nel testo presentato al Senato; le modifiche proposte in commissione, note solo dalla stampa, sono riportate come notizie e non come norme. Le misure fiscali allo studio per il 2027 sono riferite come ipotesi.

Canale, grado e data della verifica. Canale: i testi ufficiali consultati in rete su Normattiva, Gazzetta Ufficiale, archivio della Corte di cassazione, sito della Corte costituzionale, sito del Senato e siti istituzionali del Ministero dell'Interno, dell'Agenzia delle Entrate, del Dipartimento delle Finanze, dell'ISTAT e della Banca d'Italia. Grado: lettura integrale del testo per le norme e per le pronunce, con le eccezioni dichiarate sopra; per il disegno di legge, testo presentato. Data: la verifica è chiusa al 25 ottobre 2026 e vale a quella data; norme, pronunce e dati successivi non sono considerati.

Numeri ufficiali e opinioni. I dati vengono soltanto da fonti istituzionali, indicate tabella per tabella. La stampa è usata per un solo scopo, ricostruire il dibattito pubblico, e nel capitolo 14 è tenuta distinta dai dati. Gli esempi e i casi numerici sono illustrativi, costruiti sulle norme vigenti, e non riproducono vicende reali salvo quando citano una decisione per estremi.

Prefazione · Il contratto che decide

La locazione è il contratto immobiliare più diffuso e, insieme, il più sottovalutato. Si compra una casa poche volte nella vita, con il notaio, la banca, le visure; si affitta spesso, a volte in pochi giorni, con un modulo scaricato e una stretta di mano. Eppure la scelta fatta in quei pochi giorni vincola per anni: decide quanto dura il rapporto e quando il proprietario può riavere la casa, quanto si paga di imposte, che cosa succede se l'inquilino smette di pagare o se il proprietario deve vendere.

Il diritto delle locazioni non aiuta. Le sue regole sono distribuite in una legge del 1978 di cui sopravvivono pochi articoli, in una legge del 1998 che ha cambiato metodo senza abrogare tutto, nel codice civile del 1942, in un decreto ministeriale del 2017 e negli accordi che ogni territorio firma per proprio conto. Dal 1° gennaio 2027 cambia anche l'indirizzo di due pilastri fiscali, la cedolare secca e l'imposta di registro, che passano in due nuovi testi unici con lo stesso contenuto. Nel frattempo il Parlamento discute di come accelerare gli sfratti e la legge di bilancio discute di aliquote.

Questo Quaderno nasce per mettere ordine, e l'ordine richiede verifiche. Per scriverlo sono stati letti sul testo ufficiale gli articoli degli atti normativi citati, compresi due testi unici non ancora applicati, il decreto ministeriale che regola il canone concordato e il disegno di legge sugli sfratti nel testo presentato al Senato; sono state lette per intero le decisioni della Corte di cassazione citate, compresa la sentenza delle Sezioni Unite del febbraio 2025 sul danno del proprietario, e la sentenza della Corte costituzionale di ottobre 2026 sulle locazioni brevi; i numeri vengono dai documenti integrali di cinque istituzioni. Il controllo sulle fonti serve anche a sgombrare il campo da letture approssimative: nel dibattito di questi mesi, per esempio, si sono contati come sfratti del 2025 quelli eseguiti nel 2024, mentre il dato ufficiale del 2025, pubblicato il giorno dopo, è più basso.

Ne è uscito un manuale con una tesi semplice, che i capitoli dimostrano uno per uno: **nella locazione abitativa il contratto scelto alla firma decide la durata, il fisco e il rischio**. Il proprietario che sceglie bene il tipo di contratto, registra nei termini, consegna l'attestato energetico e chiede garanzie proporzionate ha già fatto la parte decisiva del lavoro. L'inquilino che sa leggere quel contratto sa anche quali diritti la legge gli riconosce comunque, perché molte regole delle locazioni non si possono derogare. E l'agente immobiliare che accompagna le parti ha il compito di rendere visibile, prima della firma, ciò che dopo diventerebbe una lite. Per passare dalla regola alla firma, il capitolo 16 riporta i quattro modelli di contratto: i tre contratti tipo ministeriali, nel testo integrale della Gazzetta Ufficiale, e un modello per il canone libero.

Le ultime pagine sono dedicate alle criticità. Non per indulgere nella polemica, ma perché un sistema che produce ogni anno decine di migliaia di procedure di rilascio, che tassa in modi diversi lo stesso affitto a seconda del contratto scelto e che lascia ai territori la definizione del canone agevolato merita di essere guardato con franchezza. I dati ufficiali, letti senza filtri, raccontano una storia più articolata di quella dei titoli dei giornali. Le locazioni non abitative, che seguono regole in buona parte diverse, saranno oggetto del Quaderno N.46.

Corrado M. Artale
PRESIDENTE USEC

LE PAROLE CHIAVE, TRADOTTE · SEDICI TERMINI SPIEGATI UNA VOLTA PER TUTTE

- **Locatore e conduttore**: chi dà in affitto l'immobile e chi lo prende. Nel linguaggio comune, proprietario e inquilino.
- **Canone**: il prezzo dell'affitto. È diverso dagli **oneri accessori**, le spese per i servizi dell'edificio che la legge pone in gran parte a carico dell'inquilino.
- **Contratto libero, o 4+4**: il contratto in cui le parti fissano liberamente il canone; dura almeno quattro anni e si rinnova per altri quattro.
- **Canone concordato, o 3+2**: il contratto con canone compreso in fasce stabilite dagli accordi locali fra le associazioni dei proprietari e degli inquilini; dura almeno tre anni più due di proroga; dà una riduzione dell'IMU in ogni comune e, nei comuni ad alta tensione abitativa, altri vantaggi fiscali.
- **Accordo territoriale**: l'accordo, firmato comune per comune, che fissa le fasce di canone per il contratto concordato, transitorio e per studenti.
- **Attestazione di rispondenza**: il documento con cui un'associazione firmataria dell'accordo certifica che un contratto concordato non assistito rispetta l'accordo.
- **Contratto transitorio**: contratto fino a diciotto mesi per un'esigenza temporanea, da indicare e documentare.
- **Registrazione**: la comunicazione del contratto all'Agenzia delle Entrate, obbligatoria entro trenta giorni, salvo i contratti di durata non superiore a trenta giorni complessivi nell'anno. Quando è dovuta e manca, il contratto è nullo.
- **Nullità**: il contratto, o una sua clausola, non produce gli effetti voluti dalle parti, salve le restituzioni per quanto è stato eseguito. Si distingue dall'**annullabilità**, che vale finché un giudice non la dichiara.
- **Cedolare secca**: imposta sostitutiva sul canone, al 21 per cento o, per i contratti a canone concordato nei comuni ad alta tensione abitativa, compresi i transitori secondo l'Agenzia delle Entrate, al 10 per cento, che prende il posto dell'IRPEF e delle imposte di registro e di bollo.
- **Disdetta e diniego di rinnovo**: la comunicazione con cui una parte dichiara di non voler proseguire il contratto alla scadenza; alla prima scadenza il proprietario può negare il rinnovo solo per i motivi elencati dalla legge.
- **Morosità**: il mancato pagamento del canone o degli oneri. **Morosità incolpevole**: quella causata da una perdita di reddito non dipendente dall'inquilino.
- **Convalida di sfratto**: il procedimento rapido con cui il giudice, se l'inquilino non si oppone, dichiara cessato il contratto e fissa la data del rilascio.
- **Termine di grazia**: il termine, fino a novanta giorni, o centoventi per difficoltà sopravvenute alla firma se la morosità non supera due mesi, che il giudice può concedere all'inquilino moroso per pagare ed evitare lo sfratto.
- **Prelazione e riscatto**: il diritto dell'inquilino di essere preferito a parità di condizioni e, se la preferenza non è rispettata, di subentrare nell'acquisto. Nelle abitazioni, in caso di vendita, spetta solo se il proprietario nega il rinnovo alla prima scadenza di un contratto libero o concordato perché intende vendere; esiste inoltre una prelazione sulla nuova locazione dopo i lavori di ricostruzione o ristrutturazione.
- **APE**: l'attestato di prestazione energetica, che indica la classe energetica dell'immobile e va consegnato all'inquilino.

INDICE

Prefazione	Il contratto che decide
Introduzione	Un affitto, tre leggi e due testi unici
1.	Che cos'è la locazione abitativa e dove stanno le sue regole
2.	La mappa dei contratti: quattro modelli, quattro rischi diversi
3.	Il contratto libero: durata, rinnovo, disdetta
4.	Il canone concordato: accordi locali, attestazione, vantaggi fiscali
5.	Transitori e studenti universitari
6.	Forma, registrazione e nullità
7.	Il fisco del proprietario: cedolare secca o IRPEF
8.	I documenti dell'immobile: energia, impianti, conformità
9.	Le garanzie: deposito, fideiussione, penale
10.	La vita del rapporto: spese, riparazioni, aggiornamento, successione
11.	La fine del rapporto e la riconsegna
12.	Morosità e sfratto: come funziona oggi
13.	La riforma in Parlamento: che cosa cambierebbe
14.	Le criticità del sistema
15.	Prima di firmare: dossier, clausole e casi specifici
16.	I modelli di contratto: quattro testi da compilare
17.	Conclusioni
Apparato	Fonti normative, atti parlamentari, giurisprudenza, dati, rassegna stampa
Apparato	Indice delle tabelle, punti non chiusi, disclaimer

Introduzione · Un affitto, tre leggi e due testi unici

Nel 2025, secondo l'ISTAT, il 18,1 per cento delle famiglie residenti in Italia pagava un affitto, mentre il 73,3 per cento viveva in una casa di proprietà. Nello stesso anno, secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, le abitazioni affittate per intero con un nuovo contratto sono state 1.289.369, l'1,2 per cento in più dell'anno prima. È un mercato vasto, che riguarda milioni di persone, eppure chi vi entra trova regole difficili da leggere anche per un professionista.

La ragione è storica. La legge del 1978 sull'equo canone fissava per legge l'affitto e la durata; la legge del 1998 ha restituito alle parti la libertà sul canone, ma ha conservato durate minime inderogabili e ha costruito accanto al contratto libero un contratto agevolato, il canone concordato, il cui contenuto si decide negli accordi firmati comune per comune. Della legge del 1978 sono rimasti in vigore, per le abitazioni, articoli decisivi: quelli sulla morosità, sul deposito cauzionale, sulle spese condominiali, sulla successione nel contratto, sullo sfratto. Sopra questi due strati si sono depositate le regole fiscali: la registrazione obbligatoria a pena di nullità dal 2005, la cedolare secca dal 2011. Dal 1° gennaio 2027 anche queste cambiano indirizzo, perché entrano in applicazione il nuovo testo unico delle imposte sui redditi e il nuovo testo unico dell'imposta di registro: il contenuto resta, ma gli articoli da citare sono diversi.

Su questo quadro, a fine 2026, insistono tre cantieri aperti. Il primo è il disegno di legge sul rilascio degli immobili, presentato dal Governo al Senato il 12 maggio 2026 e ancora all'esame della Commissione Giustizia: accorcerebbe i tempi dello sfratto e il termine concesso all'inquilino moroso. Il secondo è la legge di bilancio per il 2027, nella quale si discute di ridurre la cedolare secca sul canone concordato. Il terzo è giudiziario: le Sezioni Unite della Cassazione devono decidere se la cedolare secca spetti anche quando l'inquilino è un'impresa che ospita i propri dipendenti.

Il Quaderno tiene distinte, sempre, tre cose: ciò che la legge dice oggi, ciò che dirà dal 2027 perché è già scritto, ciò che potrebbe dire se le proposte in discussione fossero approvate. La tesi che lo attraversa si può riassumere così: **nella locazione abitativa il contratto scelto alla firma decide la durata, il fisco e il rischio**. Il percorso segue l'ordine della vita di un contratto: le regole di base (capitolo 1), la scelta fra i quattro modelli (2-5), la registrazione e le nullità (6), il fisco (7), i documenti e le garanzie (8-9), il rapporto in corso (10), la fine del rapporto e lo sfratto (11-12), la riforma (13), le criticità (14), il dossier da preparare prima di firmare (15).

TABELLA 1 · TRE TEMPI DELLA STESSA MATERIA: OGGI, DAL 2027, IN DISCUSSIONE

MATERIA	OGGI	DAL 1° GENNAIO 2027	IN DISCUSSIONE
Cedolare secca	D.Lgs. 23/2011, art. 3	D.Lgs. 117/2026, artt. 203-207, aliquote invariate	Riduzione per il concordato, ipotesi per la legge di bilancio
Imposta di registro	D.P.R. 131/1986, art. 17 e Tariffa	D.Lgs. 123/2025, art. 21 e Tariffa, misura invariata	Nessuna proposta esaminata in questo Quaderno
Sfratto e termine di grazia	L. 392/1978, artt. 55-56; c.p.c., artt. 657 ss.	Materia estranea ai testi unici fiscali	Disegno di legge AS 1896, all'esame del Senato

FONTI · *ISTAT, La povertà in Italia, anno 2025, 15 ottobre 2026 · Agenzia delle Entrate, OMI, Rapporto Immobiliare 2026, settore residenziale, Tab. 45 · Senato della Repubblica, scheda AS 1896 · Cass. civ., Sez. V, ord. interl. 13 novembre 2025, n. 30016*

1.
Che cos'è la locazione abitativa e dove stanno le sue regole

Il codice civile definisce la locazione in una riga: è «il contratto col quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo» (art. 1571). Tre elementi, dunque: il godimento di un bene, una durata, un prezzo. Quando la cosa è un immobile destinato ad abitazione, a queste regole generali se ne sovrappongono altre, speciali e in gran parte inderogabili, che la legge detta per proteggere chi abita.

Le regole del codice civile che valgono sempre

Il codice fissa gli obblighi fondamentali. Il proprietario deve consegnare la casa «in buono stato di manutenzione», mantenerla «in stato da servire all'uso convenuto» e garantirne «il pacifico godimento durante la locazione» (art. 1575). L'inquilino deve usarla con «la diligenza del buon padre di famiglia», cioè con la cura di una persona ordinariamente attenta, e pagare il canone «nei termini convenuti» (art. 1587). Alla fine deve restituirla «nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta», salvo il normale deterioramento dovuto all'uso (art. 1590). Queste regole valgono per ogni locazione; le leggi speciali le integrano e, in alcuni punti, le sostituiscono, come mostra la tabella più avanti.

Le leggi speciali: la n. 431 del 1998 e ciò che resta della n. 392 del 1978

La legge 9 dicembre 1998, n. 431, è oggi la legge fondamentale delle locazioni abitative. Stabilisce i tipi di contratto ammessi, le durate minime, i motivi per i quali il proprietario può negare il rinnovo, le nullità delle clausole contrarie e l'obbligo di registrazione. Prescrive anche la forma: dal 30 dicembre 1998 «per la stipula di validi contratti di locazione è richiesta la forma scritta» (art. 1, comma 4). Un affitto concordato solo a voce, per un'abitazione, non è un contratto valido.

La legge 27 luglio 1978, n. 392, quella dell'equo canone, è stata in parte abrogata per le abitazioni dalla legge del 1998, che ne ha cancellato fra gli altri gli articoli sulla durata e sulla determinazione del canone (art. 14, comma 4, L. 431/1998). Sono però rimaste in vigore norme di uso quotidiano: la sublocazione (art. 2), il recesso dell'inquilino (art. 4), l'inadempimento dell'inquilino (art. 5), la successione nel contratto (art. 6), le spese condominiali (art. 9), il voto in assemblea (art. 10), il deposito cauzionale (art. 11), la sanatoria della morosità in giudizio (art. 55) e i tempi del rilascio (art. 56).

Che cosa resta fuori

Non tutte le abitazioni seguono la legge del 1998. Le sue regole su durata, rinnovo, tipi di contratto e nullità «non si applicano» (art. 1, comma 2, L. 431/1998):

- agli immobili vincolati come beni culturali e a quelli accatastati nelle categorie A/1, A/8 e A/9 (abitazioni signorili, ville, castelli), che restano soggetti soltanto al codice civile, salvo che le parti scelgano il canone concordato;
- agli alloggi di edilizia residenziale pubblica, che hanno una disciplina propria;
- ai contratti stipulati dagli enti locali, come inquilini, per esigenze abitative di carattere transitorio, soggetti al codice civile (art. 1, comma 3);

- agli «alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche», cioè alle locazioni turistiche e brevi, trattate nei Quaderni N.14 e N.25.

Il rapporto fra codice e leggi speciali è la prima fonte di equivoci. Molti contratti scaricati dalla rete riproducono regole del codice che, per le abitazioni, sono state sostituite; altri dimenticano regole del codice che invece valgono sempre. La tabella mette a confronto i casi più frequenti.

TABELLA 2 · CODICE CIVILE E LEGGE SPECIALE: QUALE REGOLA VALE PER LE ABITAZIONI

TEMA	REGOLA DEL CODICE	REGOLA PER LE ABITAZIONI
Fine del contratto	Il contratto a termine «cessa con lo spirare del termine, senza che sia necessaria la disdetta» (art. 1596)	Nel libero e nel concordato, rinnovo o proroga automatici alla prima scadenza salvo diniego motivato, poi comunicazione sei mesi prima (art. 2, c. 1 e 5, e art. 3, L. 431/1998); transitorio e studenti hanno regole proprie (capitolo 5)
Sublocazione	Ammessa salvo patto contrario; cessione solo con consenso (art. 1594)	Vietata la sublocazione totale e la cessione senza consenso; parziale ammessa salvo patto contrario, con raccomandata (art. 2, L. 392/1978)
Durata massima	Non oltre trenta anni (art. 1573); per una casa d'abitazione, anche per tutta la vita dell'inquilino e due anni dopo (art. 1607)	Valgono anche per le abitazioni; la legge speciale fissa durate minime e, per transitorio e studenti, anche massime
Vendita dell'immobile	Contratto opponibile all'acquirente se ha data certa anteriore; oltre nove anni serve la trascrizione (art. 1599)	Vale anche per le abitazioni; si aggiunge la prelazione se il diniego di rinnovo è motivato con la vendita (art. 3, c. 1, lett. g, L. 431/1998)
Ritardo nella riconsegna	Canone fino alla riconsegna e maggior danno (art. 1591)	Vale anche per le abitazioni (capitolo 11)

Riassunta in una riga per materia, la mappa delle fonti è questa: obblighi di base, vizi, riparazioni e riconsegna nel codice civile (artt. 1571-1614); tipi di contratto, durate, disdetta e nullità nella legge del 1998 (artt. 1-5 e 13); canone concordato, transitori e studenti nel decreto ministeriale del 16 gennaio 2017 e negli accordi territoriali di ciascun comune; morosità, deposito, spese e successione negli articoli superstiti della legge del 1978; registrazione a pena di nullità nell'art. 1, comma 346, della L. 311/2004; cedolare secca e imposta di registro nei testi indicati nella tabella dell'introduzione; attestato energetico negli artt. 6 e 15 del D.Lgs. 192/2005; sfratto e rilascio nel codice di procedura civile e nell'art. 6 della legge del 1998. Quando due fonti sembrano dire cose diverse, prevale la legge speciale su quella generale; quando una clausola del contratto contrasta con una norma inderogabile della legge del 1998, la clausola è nulla e al suo posto si applica la legge.

Le tutele che nessuna clausola può togliere

La legge del 1998 ha restituito alle parti la libertà sul prezzo, ma ha mantenuto un nucleo di regole che il contratto non può derogare. Conoscerle serve a entrambe le parti: al proprietario per non scrivere clausole destinate a cadere, all'inquilino per sapere su che cosa non deve negoziare.

TABELLA 3 · IL NUCLEO INDEROGABILE DELLA LOCAZIONE ABITATIVA

TUTELA	CHE COSA DICE LA LEGGE
Durata minima	È nulla ogni pattuizione che deroga ai limiti di durata (art. 13, c. 3, L. 431/1998)
Canone dichiarato	È nullo il patto che fissa un canone superiore a quello del contratto scritto e registrato (art. 13, c. 1)
Canone concordato	È nullo il canone superiore al massimo dell'accordo locale (art. 13, c. 4)
Disdetta alla prima scadenza	Solo per i motivi elencati, da indicare a pena di nullità (art. 3, c. 1 e 2)
Recesso dell'inquilino	Sempre possibile per gravi motivi con sei mesi di preavviso (art. 3, c. 6); il contratto può consentirlo anche senza motivo, con lo stesso preavviso (art. 4, L. 392/1978)
Morosità	Sanatoria in giudizio nei limiti dell'art. 55, L. 392/1978
Cedolare secca	La rinuncia all'aggiornamento del canone è inderogabile (art. 3, c. 11, D.Lgs. 23/2011)

Il nucleo inderogabile ha anche un rovescio, che conviene conoscere per non sovrastimare la rigidità della legge. Molte regole valgono «salvo patto contrario» o «in mancanza di patto», e il contratto può quindi regolarle diversamente.

TABELLA 4 · CIÒ CHE IL CONTRATTO PUÒ REGOLARE: LE NORME DEROGABILI

MATERIA	REGOLA DI LEGGE	MARGINE DEL CONTRATTO
Canone del contratto libero	Nessun limite di importo; è nullo solo il canone occulto (art. 13, c. 1, L. 431/1998)	Pieno, purché il canone sia quello scritto e registrato
Oneri accessori	A carico dell'inquilino nelle voci elencate dall'art. 9, L. 392/1978	Ripartizione diversa con patto contrario
Sublocazione parziale	Ammessa con raccomandata al proprietario (art. 2, L. 392/1978)	Può essere vietata con patto contrario
Piccole riparazioni	Quelle da uso, determinate dagli usi locali (art. 1609 c.c.)	Il patto prevale sugli usi locali
Aggiornamento del canone	Nessun aggiornamento automatico nel contratto libero	Possibile se pattuito, salvo opzione per la cedolare

FONTI · *Codice civile, artt. 1571, 1573, 1575, 1587, 1590, 1591, 1594, 1596, 1599, 1609 · L. 431/1998, artt. 1, 2, 13, 14 · L. 392/1978, artt. 2, 5, 6, 9, 10, 11, 55, 56 · D.Lgs. 117/2026 · D.Lgs. 123/2025, artt. 21 e 205 · testi vigenti al 25 ottobre 2026*

2.

La mappa dei contratti: quattro modelli, quattro rischi diversi

Per affittare un'abitazione la legge mette a disposizione quattro modelli, e solo quelli. Non si può inventare un quinto contratto con durata più breve per risparmiare tempo: una clausola che riduce la durata minima prevista è nulla (art. 13, comma 3, L. 431/1998). La scelta fra i quattro modelli è quindi la decisione più importante del rapporto, perché fissa insieme tre variabili: per quanto tempo il proprietario non potrà riavere la casa, quanto pagherà di imposte, quale canone potrà chiedere.

TABELLA 5 · I QUATTRO CONTRATTI A CONFRONTO

	LIBERO (4+4)	CONCORDATO (3+2)	TRANSITORIO	STUDENTI
Fonte	Art. 2, c. 1, L. 431/1998	Art. 2, c. 3, L. 431/1998; D.M. 16.1.2017, art. 1	Art. 5, c. 1, L. 431/1998; D.M., art. 2	Art. 5, c. 2-3, L. 431/1998; D.M., art. 3
Durata	Almeno 4 anni, rinnovo di 4	Almeno 3 anni, proroga di 2	Fino a 18 mesi	Da 6 mesi a 3 anni
Canone	Libero	Dentro le fasce dell'accordo locale	Nei comuni oltre 10.000 abitanti, dentro le fasce	Secondo l'accordo locale
Condizione	Nessuna	Contratto tipo; attestazione se non assistito	Esigenza transitoria dichiarata e documentata	Iscrizione a un corso in un comune diverso da quello di residenza
Cedolare secca	21%	10% nei comuni ad alta tensione abitativa	10% se concordato in comune ad alta tensione (AdE); altrimenti 21%	10% nei comuni ad alta tensione abitativa, secondo l'Agenzia delle Entrate
Prima scadenza	Diniego solo per i motivi dell'art. 3, sei mesi prima	Diniego solo per i motivi dell'art. 3, sei mesi prima	Il contratto cessa	Rinnovo salvo disdetta dell'inquilino
Prelazione legale dell'inquilino	Solo se alla prima scadenza il proprietario nega il rinnovo per vendere e non ha altre abitazioni	Solo se alla prima scadenza il proprietario nega il rinnovo per vendere e non ha altre abitazioni	No, salvo patto	No, salvo patto
Se le regole non sono rispettate	Clausole difformi nulle	Canone eccedente nullo; vantaggi fiscali a rischio	Il contratto diventa un 4+4	Clausole difformi nulle

Sulla cedolare: il 10 per cento spetta al canone concordato nei comuni ad alta tensione abitativa; l'Agenzia delle Entrate lo applica anche ai transitori a canone concordato in quei comuni (circ. 8/E/2017, par. 1.1) e agli studenti (circ. 26/E/2011). L'art. 8, comma 3, esclude i transitori, salvo gli studenti, solo dalle altre agevolazioni dell'art. 8.

Quattro schede: parti, regole, procedure, punti di forza e limiti

Le schede seguono lo stesso ordine, per confrontare i contratti riga per riga. Le regole sono quelle della legge e del decreto ministeriale; punti di forza, limiti e destinatari sono una lettura dell'Ufficio Studi costruita su quelle regole.

TABELLA 6 · SCHEDA 1 · IL CONTRATTO LIBERO (4+4)

VOCE	REGOLA
Fonte	Art. 2, comma 1, e art. 3, L. 431/1998; nucleo inderogabile dell'art. 13
Le parti	Locatore: il proprietario o il titolare di un diritto di godimento, come l'usufruttuario; se sono più di uno, è prudente che firmino tutti o chi li rappresenta. Conduttore: chi vi stabilisce la propria abitazione, da solo o con la famiglia. La locazione a una società per alloggiare propri dipendenti, il cosiddetto uso foresteria, ha una qualificazione discussa, anche ai fini fiscali (capitolo 7)
Durata	Almeno quattro anni, rinnovati automaticamente per altri quattro
Prima scadenza	Il proprietario può negare il rinnovo solo per uno dei motivi dell'art. 3, comma 1, con preavviso di almeno sei mesi e il motivo indicato a pena di nullità
Seconda scadenza	Ciascuna parte può chiedere nuove condizioni o rinunciare al rinnovo con raccomandata sei mesi prima; l'altra risponde entro sessanta giorni; senza comunicazioni, rinnovo tacito
Uscita dell'inquilino	In qualsiasi momento per gravi motivi, con sei mesi di preavviso; anche senza motivo, con lo stesso preavviso, se il contratto lo consente (art. 4, L. 392/1978)
Canone	Libero; l'aggiornamento è possibile solo se pattuito e non con la cedolare
Garanzie	Deposito fino a tre mensilità con interessi legali annui; fideiussione senza limite di legge
Fisco del proprietario persona fisica	Cedolare al 21%, oppure IRPEF sul canone ridotto del 5%, se supera la rendita catastale rivalutata, e registro al 2%; IMU piena
Procedura	Attestato energetico disponibile dall'avvio delle trattative; contratto scritto con la clausola sull'attestato; verbale di consegna; rinuncia all'aggiornamento, nel contratto o con raccomandata, prima dell'opzione per la cedolare; registrazione e versamento entro trenta giorni; comunicazione all'inquilino e all'amministratore entro i sessanta giorni successivi
Se le regole non sono rispettate	Le clausole che riducono la durata o fissano un canone occulto sono nulle; senza registrazione il contratto è nullo e il canone può essere ricondotto al minimo dell'accordo locale
Punti di forza	Per il proprietario, il canone di mercato. Per l'inquilino, fino a otto anni di stabilità
Limiti	Per il proprietario, il vincolo più lungo e il fisco più pesante. Per l'inquilino, nessun tetto al canone
A chi è adatto	Al proprietario che non avrà bisogno della casa per molti anni, dove il canone di mercato supera nettamente il massimo dell'accordo locale; alla famiglia che cerca una casa per un progetto stabile

TABELLA 7 · SCHEDA 2 · IL CANONE CONCORDATO (3+2)

VOCE	REGOLA
Fonte	Art. 2, commi 3 e 5, e art. 8, L. 431/1998; art. 19-bis, D.L. 34/2019; D.M. 16 gennaio 2017, artt. 1 e 6; accordo territoriale del comune
Le parti	Le stesse del contratto libero; ciascuna può farsi assistere dalla propria organizzazione firmataria dell'accordo. Per le grandi proprietà, oltre cento unità, possono valere accordi integrativi
Durata	Almeno tre anni, prorogati di diritto per due; poi rinnovi taciti biennali
Prima scadenza	Il proprietario può evitare la proroga solo con i motivi dell'art. 3, alle stesse condizioni del contratto libero
Fine del biennio di proroga	Ciascuna parte può chiedere nuove condizioni o rinunciare al rinnovo con raccomandata sei mesi prima; senza comunicazioni, rinnovo per un altro biennio
Uscita dell'inquilino	Per gravi motivi, con sei mesi di preavviso; anche senza motivo, se il contratto lo consente (art. 4, L. 392/1978)
Canone	Fra il valore minimo e il valore massimo della fascia dell'accordo per l'area dell'immobile, secondo gli elementi indicati dall'accordo; aggiornamento non oltre il 75% della variazione ISTAT, se non c'è la cedolare
Fisco del proprietario persona fisica	Nei comuni ad alta tensione abitativa: cedolare al 10%, oppure IRPEF con un ulteriore 30% di riduzione e registro sul 70%. IMU al 75% in ogni comune
Procedura	Si individuano l'accordo depositato, l'area e la fascia; si calcola il canone; si redige il contratto sul modello dell'Allegato A; se le parti non sono assistite, si chiede l'attestazione a un'organizzazione firmataria; poi gli stessi adempimenti del contratto libero
Se le regole non sono rispettate	Il canone oltre il massimo è nullo e la differenza è ripetibile entro sei mesi dalla riconsegna; senza contratto tipo e criteri dell'accordo i vantaggi fiscali non spettano
Punti di forza	Per il proprietario, meno imposte e un vincolo iniziale più breve. Per l'inquilino, un canone con un tetto di legge
Limiti	Per il proprietario, il tetto al canone e gli adempimenti da cui dipendono i vantaggi fiscali. Per l'inquilino, un'offerta che dipende dalla scelta dei proprietari
A chi è adatto	Al proprietario in un comune ad alta tensione abitativa che preferisce un reddito netto stabile a un canone pieno; all'inquilino con reddito medio che cerca un canone controllato per più anni

Fra le schede 1 e 2 la differenza decisiva non è la durata, che in entrambe è lunga, ma il prezzo: libero nel primo contratto, compreso in una fascia nel secondo, con un fisco che ripaga in parte la rinuncia. I due contratti brevi, transitorio e per studenti, rispondono invece a bisogni specifici, e per questo sono messi a confronto nella stessa scheda.

TABELLA 8 · SCHEDE 3 E 4 · IL CONTRATTO TRANSITORIO E IL CONTRATTO PER STUDENTI UNIVERSITARI

VOCE	TRANSITORIO	STUDENTI UNIVERSITARI
Fonte	Art. 5, c. 1, L. 431/1998; art. 2, D.M. 16 gennaio 2017; accordo territoriale	Art. 5, c. 2-3, e art. 8, c. 3, L. 431/1998; art. 3, D.M. 16 gennaio 2017; accordo territoriale
Le parti	Le stesse del contratto libero; l'esigenza transitoria può essere del proprietario o dell'inquilino	Lo studente iscritto a un corso di laurea o post laurea in un comune diverso da quello di residenza, anche un gruppo di studenti o un'azienda per il diritto allo studio; un immobile nel comune sede del corso o in un comune limitrofo
Durata	Fino a diciotto mesi; alla scadenza il contratto cessa	Da sei mesi a tre anni, rinnovabile alla prima scadenza salvo disdetta dell'inquilino, fra uno e tre mesi prima
Presupposto	Un'esigenza temporanea, individuata dall'accordo territoriale: per esempio mobilità di lavoro, studio, apprendistato, formazione	L'iscrizione al corso e la residenza in un altro comune
Canone	Nei comuni con più di 10.000 abitanti, entro le fasce, con variazione fino al 20%; fino a trenta giorni, libero	Secondo l'accordo territoriale
Fisco del proprietario persona fisica	Cedolare al 10% se il canone è concordato e il comune è ad alta tensione abitativa (circ. AdE 8/E/2017), altrimenti 21%; escluso dalle altre agevolazioni dell'art. 8	Agevolazioni del concordato nei comuni ad alta tensione abitativa; cedolare al 10% secondo l'Agenzia delle Entrate (circ. 26/E/2011)
Procedura	Verificare che l'esigenza sia nell'accordo; dichiararla nel contratto; oltre i trenta giorni allegare la documentazione; modello dell'Allegato B	Acquisire la prova dell'iscrizione; modello dell'Allegato C
Se le regole non sono rispettate	Il contratto diventa un 4+4	Clausole difformi nulle; vantaggi fiscali a rischio
Punti di forza	Una durata breve e certa per un bisogno temporaneo	Agevolazioni fiscali con una durata coerente con l'anno accademico; canone controllato, anche in gruppo
Limiti	Onere di provare l'esigenza e rischio del 4+4; nessuna stabilità per l'inquilino	Rinnovo alla prima scadenza nelle mani dell'inquilino; rotazione frequente
A chi è adatto	Al lavoratore trasferito, al tirocinante, a chi segue un corso; al proprietario che riavrà bisogno della casa in una data documentabile	Al proprietario vicino alle sedi universitarie; agli studenti fuori sede e agli enti per il diritto allo studio

Due regole valgono per tutte e quattro le schede e per questo non sono ripetute in ciascuna: il contratto deve essere scritto (art. 1, comma 4, L. 431/1998) e registrato entro trenta giorni, salvo quelli di durata non superiore a trenta giorni complessivi nell'anno, che si registrano solo in caso d'uso; e il deposito cauzionale non può superare tre mensilità (art. 11, L. 392/1978).

Quanto pesa ciascun modello sul mercato

I dati dell'Agenzia delle Entrate dicono quali modelli si usano davvero. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare chiama «ordinari» i contratti senza agevolazioni fiscali e «agevolati» quelli che ne godono, e distingue in entrambi il lungo periodo dal transitorio. Nelle tabelle usiamo i nomi dei contratti: libero 4+4 per l'ordinario di lungo periodo; transitorio ordinario; concordato 3+2 per l'agevolato di lungo periodo; transitorio concordato e studenti per l'agevolato transitorio, che comprende i transitori stipulati secondo gli accordi locali e i contratti per studenti universitari.

TABELLA 9 · LE ABITAZIONI AFFITTATE NEL 2025, PER TIPO DI CONTRATTO

CONTRATTO	ABITAZIONI	QUOTA	VAR. SUL 2024	CANONE MEDIO €/M² ANNO
Libero 4+4	409.986	39,5%	-2,4%	81,5
Transitorio ordinario	300.003	28,9%	+2,3%	75,7
Concordato 3+2	257.636	24,8%	+6,0%	80,0
Transitorio concordato e studenti	71.043	6,8%	+6,1%	82,8
Totale analizzato	1.038.668	100%	+1,5%	79,6

Il totale è inferiore agli 1.289.369 nuovi contratti dell'anno perché l'Agenzia analizza solo le abitazioni che riesce ad abbinare ai dati del catasto. Il canone medio è in euro per metro quadrato all'anno: 80 metri quadrati a 80 euro fanno 6.400 euro l'anno, circa 533 al mese. I concordati crescono del 6 per cento, i liberi 4+4 calano del 2,4.

Roma, Milano, Napoli: tre mercati, tre equilibri

Le tre città sono fra i comuni nei quali il canone concordato dà diritto alla cedolare al 10 per cento: l'Agenzia delle Entrate le elenca, con Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Palermo, Torino e Venezia, fra i comuni dell'art. 1 del decreto-legge n. 551 del 1988. Le regole dei contratti sono dunque le stesse; cambia il modo in cui i proprietari le usano.

TABELLA 10 · ROMA, MILANO, NAPOLI: QUANTE CASE SONO STATE AFFITTATE NEL 2025, E CON QUALE CONTRATTO

CONTRATTO	ROMA	MILANO	NAPOLI
Libero 4+4	10.818 (19,8%)	29.173 (45,4%)	5.632 (33,3%)
Transitorio ordinario	7.867 (14,4%)	23.592 (36,7%)	2.123 (12,5%)
Concordato 3+2	27.304 (50,1%)	8.793 (13,7%)	7.981 (47,1%)
Transitorio concordato e studenti	8.517 (15,6%)	2.720 (4,2%)	1.200 (7,1%)
Totale	54.506 (100%)	64.278 (100%)	16.936 (100%)

Come leggere la tabella. Ogni numero indica quante case sono state affittate nel 2025 con quel contratto; tra parentesi la quota sul totale della città, calcolata dall'Ufficio Studi (per Roma la somma fa 99,9 per arrotondamento). Esempio: a Roma 27.304 case su 54.506, cioè la metà, sono state affittate con il concordato 3+2. A Milano domina il libero, quasi un contratto su due, e i transitori ordinari superano un terzo. A Napoli il concordato supera il libero.

TABELLA 11 · DAL CANONE AL M² ALL'AFFITTO DI UN APPARTAMENTO DI 70 M²: LIBERO E CONCORDATO

VOCE ANNUA	ROMA	MILANO	NAPOLI
Libero: canone medio al m²	162,2 €	206,0 €	91,8 €
Libero: canone per 70 m²	11.354 € (946 al mese)	14.420 € (1.202 al mese)	6.426 € (536 al mese)
Libero: cedolare 21%	2.384 €	3.028 €	1.349 €
Libero: resta al proprietario	8.970 €	11.392 €	5.077 €
Concordato: canone medio al m²	143,7 €	182,9 €	95,9 €
Concordato: canone per 70 m²	10.059 € (838 al mese)	12.803 € (1.067 al mese)	6.713 € (559 al mese)
Concordato: cedolare 10%	1.006 €	1.280 €	671 €
Concordato: resta al proprietario	9.053 €	11.523 €	6.042 €

Come leggere la tabella. L'Agenzia indica il canone medio di un anno per ogni metro quadrato; moltiplicato per la superficie dà l'affitto annuo: a Roma, per il libero, 162,2 euro per 70 metri quadrati fanno 11.354 euro l'anno, circa 946 al mese; la cedolare al 21 per cento è 2.384; restano 8.970. Per il concordato si usano il canone medio del concordato 3+2 e la cedolare al 10 per cento; l'IMU, ridotta nel concordato, è esclusa. Sono medie di segmento, riferite a case diverse, che l'Agenzia considera di «valenza indicativa»: mostrano l'ordine di grandezza dello scambio fra canone più basso e imposta più bassa, non la convenienza su un appartamento determinato.

TABELLA 12 · QUALE CONTRATTO PER QUALE SITUAZIONE, NELLE TRE CITTÀ

CITTÀ	I DATI	LETTURA DELL'UFFICIO STUDI
Roma	Concordato 50,1%; canone medio dell'11% sotto il libero	Ai valori medi il concordato rende quanto il libero; il libero conviene se il canone realistico supera nettamente il massimo dell'accordo
Milano	Libero 45,4%; transitori ordinari 36,7%	Mercato della mobilità: transitorio solo con esigenza documentata; ai valori medi il concordato rende quanto il libero
Napoli	Concordato 47,1%; libero 33,3%	Ai valori medi il concordato rende circa 960 euro l'anno più del libero; resta indispensabile la verifica sull'accordo locale

FONTI · *L. 431/1998, artt. 2, 5, 8, 13 · D.M. 16 gennaio 2017, artt. 1-3 · D.Lgs. 23/2011, art. 3, c. 2 · Agenzia delle Entrate, OMI, Rapporto Immobiliare 2026, settore residenziale, 21 maggio 2026, cap. 6, Tabb. 45-47, 54, 57, 60 e 63 e note 23, 27 e 28 · D.L. 34/2019, art. 19-bis · L. 160/2019, art. 1, c. 760*

3. Il contratto libero: durata, rinnovo, disdetta

Il contratto libero è quello in cui il proprietario e l'inquilino stabiliscono il canone senza vincoli. La libertà, però, finisce al prezzo. La durata è fissata dalla legge: il contratto dura almeno quattro anni, «decorsi i quali i contratti sono rinnovati per un periodo di quattro anni» (art. 2, comma 1, L. 431/1998). Da qui la formula corrente «4+4».

La prima scadenza: il proprietario può dire no solo per certi motivi

Alla fine dei primi quattro anni il rinnovo è automatico per l'inquilino, non per il proprietario. Il proprietario può negarlo soltanto per uno dei motivi elencati dall'art. 3 della legge, comunicandolo con un preavviso di almeno sei mesi. I motivi sono questi, in sintesi:

- destinare l'immobile ad abitazione o ad attività propria, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti fino al secondo grado (lettera a);
- per enti e persone giuridiche, destinarlo alle proprie finalità pubbliche, sociali o di culto, offrendo all'inquilino un altro immobile idoneo (lettera b);
- l'inquilino dispone di un alloggio libero e idoneo nello stesso comune (lettera c);
- l'edificio è gravemente danneggiato, deve essere ristrutturato integralmente, demolito o sopraelevato (lettere d ed e);
- l'inquilino non abita stabilmente l'immobile senza giustificato motivo (lettera f);
- il proprietario vuole vendere e non possiede altre abitazioni oltre a quella in cui vive (lettera g).

La comunicazione deve indicare quale di questi motivi la giustifica, e non basta un richiamo generico alla legge. La legge è esplicita: il motivo va specificato «a pena di nullità» (art. 3, comma 2). La Corte di cassazione ne spiega lo scopo: il motivo va indicato in modo da consentire «la verifica ex ante della serietà e della realizzabilità dell'intenzione dedotta in giudizio e, comunque, il controllo, dopo l'avvenuto rilascio, circa l'effettiva destinazione dell'immobile all'uso indicato» (Cass. civ., Sez. VI-3, ord. 9 febbraio 2023, n. 3938, che richiama un orientamento costante). Una disdetta generica è nulla e il contratto si rinnova.

Per i lavori di ristrutturazione o demolizione c'è una condizione in più: per agire in giudizio il proprietario deve già avere il titolo edilizio, che è «condizione di procedibilità dell'azione di rilascio» (art. 3, comma 2).

Che cosa rischia il proprietario che usa un motivo falso

La legge prevede due sanzioni, pensate per scoraggiare le disdette pretestuose. Se il proprietario ha riavuto la casa grazie a una disdetta illegittima, deve all'inquilino un risarcimento «in misura non inferiore a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito» (art. 3, comma 3). Se entro dodici mesi dal rilascio non destina l'immobile all'uso dichiarato, l'inquilino ha diritto, a sua scelta, al ripristino del contratto alle stesse condizioni o al medesimo risarcimento (art. 3, comma 5). Con un canone di 900 euro al mese, il minimo è di 32.400 euro.

La seconda scadenza e il rinnovo tacito

Alla fine degli otto anni ciascuna parte può chiedere di rinnovare a nuove condizioni o rinunciare al rinnovo, con lettera raccomandata inviata almeno sei mesi prima; l'altra parte deve rispondere entro sessanta giorni. Se nessuno scrive, il contratto si rinnova tacitamente alle stesse condizioni (art. 2, comma 1). Alla seconda scadenza il proprietario non deve più giustificare la propria scelta.

Il recesso dell'inquilino

L'inquilino, a differenza del proprietario, può lasciare la casa prima della scadenza: la legge gli consente di recedere «in qualsiasi momento» quando «ricorrano gravi motivi», con un preavviso di sei mesi (art. 3, comma 6). La legge del 1998 non definisce i gravi motivi. Per la regola analoga delle locazioni non abitative (art. 27, L. 392/1978) l'orientamento consolidato, richiamato anche in una vicenda abitativa giunta in Cassazione nel 2023, li individua in fatti «estranei alla sua volontà, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto, tali da rendere oltremodo gravosa la sua prosecuzione» (Cass. civ., Sez. III, 8 agosto 2023, n. 24176, che riporta la motivazione della sentenza d'appello). È il riferimento più prudente anche per le abitazioni: un trasferimento di lavoro imposto dal datore rientra di solito nella nozione, una scelta personale no. Il motivo va indicato nella comunicazione e, se contestato, provato. Accanto ai gravi motivi resta in vigore un'altra possibilità, spesso ignorata: le parti possono stabilire nel contratto che l'inquilino receda «in qualsiasi momento», con raccomandata spedita almeno sei mesi prima (art. 4, L. 392/1978, non abrogato dalla legge del 1998). La clausola è lecita ed è molto diffusa: chi firma deve sapere se c'è.

TABELLA 13 · IL CALENDARIO DI UN CONTRATTO 4+4 FIRMATO IL 1° GENNAIO 2027

DATA	CHE COSA ACCADE
Entro il 31 gennaio 2027	Registrazione del contratto, entro trenta giorni dalla firma (capitolo 6)
Entro il 30 giugno 2030	Ultimo giorno utile perché il proprietario comunichi il diniego di rinnovo motivato, con sei mesi di preavviso
31 dicembre 2030	Prima scadenza: senza diniego valido, il contratto si rinnova fino al 31 dicembre 2034
Entro il 30 giugno 2034	Ciascuna parte può chiedere nuove condizioni o rinunciare al rinnovo, per raccomandata
31 dicembre 2034	Seconda scadenza: senza comunicazioni, rinnovo tacito

Il calendario è illustrativo e calcola i sei mesi a ritroso dalla scadenza; nel caso concreto conta la data in cui la raccomandata è ricevuta, ed è prudente spedirla con margine.

Proprietario e inquilino: due uscite con regole diverse

La legge tratta in modo asimmetrico le due parti, e conviene vederlo in una sola tabella, perché è l'asimmetria più spesso ignorata da chi firma un contratto libero.

TABELLA 14 · L'USCITA DAL CONTRATTO LIBERO: PROPRIETARIO E INQUILINO A CONFRONTO

	PROPRIETARIO	INQUILINO
Quando	Alla prima scadenza, solo con un motivo dell'art. 3; alla seconda scadenza, senza motivo	In qualsiasi momento per gravi motivi, o senza motivo se il contratto lo consente (art. 4, L. 392/1978); alla seconda scadenza, con la comunicazione sei mesi prima (art. 2, c. 1)
Preavviso	Almeno sei mesi prima della scadenza (art. 3, c. 1; art. 2, c. 1)	Sei mesi per il recesso per gravi motivi (art. 3, c. 6); sei mesi prima della seconda scadenza
Contenuto della comunicazione	Il motivo specifico, a pena di nullità (art. 3, c. 2)	Il grave motivo che giustifica il recesso, da provare se contestato
Se la comunicazione è invalida	Il contratto si rinnova per altri quattro anni	Senza grave motivo né clausola di recesso, l'uscita non libera l'inquilino dagli obblighi del contratto
Rischio di abuso	Risarcimento di almeno trentasei mensilità o ripristino del contratto (art. 3, c. 3 e 5)	Nessuna sanzione speciale; restano le regole generali sull'inadempimento

Un'osservazione sul perimetro: il diniego motivato non consente di anticipare la scadenza. Anche quando il motivo esiste ed è dichiarato correttamente, il proprietario riavrà la casa alla fine dei primi quattro anni, non prima; per la stessa ragione la vendita non è motivo valido se il proprietario possiede altre abitazioni oltre a quella in cui vive.

Vendere la casa affittata: la prelazione dell'inquilino

> ⚠ **LA REGOLA IN BREVE: LA PRELAZIONE NON SPETTA IN OGNI CASO DI VENDITA**
>
> Nelle locazioni abitative l'inquilino non ha un diritto generale di prelazione quando la casa viene venduta. La legge gliela riconosce in un'ipotesi sola: quando il proprietario, alla **prima scadenza** di un contratto **libero (4+4) o a canone concordato (3+2)**, nega il rinnovo perché intende vendere a terzi e non possiede altre abitazioni oltre a quella in cui vive (art. 3, comma 1, lettera g, L. 431/1998). In ogni altro caso, vendita in corso di contratto, vendita alla seconda scadenza o dopo, contratto transitorio o per studenti, la prelazione legale non c'è; può esserci solo se le parti l'hanno pattuita nel contratto.

La ragione sta nella struttura della legge. Gli articoli 38 e 39 della legge del 1978, che disciplinano la prelazione e il riscatto, stanno nel capo dedicato alle locazioni «di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione»: per le case si applicano soltanto perché, e soltanto nella misura in cui, li richiama l'art. 3 della legge del 1998. E l'art. 3 li richiama per quell'unica ipotesi. Il primo comma dell'art. 3 riguarda espressamente i contratti dell'art. 2, comma 1, cioè i liberi, e quelli dell'art. 2, comma 3, cioè i concordati: per questo la prelazione spetta in entrambi, alle stesse condizioni, e in nessun altro contratto abitativo.

Quando il diritto sorge, si esercita con i passaggi e i termini della tabella che chiude il capitolo. La legge chiede un atto «notificato a mezzo di ufficiale giudiziario», ma la Cassazione ammette una modalità «equipollente a tale procedimento per struttura ed effetto» e ha ritenuto valida la raccomandata (Cass. civ., Sez. III, 7 ottobre 2010, n. 20807, secondo la massima). La PEC al domicilio digitale dell'inquilino, risultante dai pubblici elenchi o eletto, produce gli effetti della raccomandata con ricevuta di ritorno (art. 6, comma 1, D.Lgs. 82/2005): è quindi sostenibile come mezzo equivalente, benché nelle verifiche svolte non sia stata individuata una pronuncia

specifica della Cassazione, purché l'atto sia riferibile al proprietario e completo di prezzo, condizioni e invito, e le ricevute siano conservate. La cautela massima resta la notifica via PEC dell'avvocato (L. 53/1994). Senza comunicazione l'inquilino non può pretendere il trasferimento dal proprietario, ma può esercitare il riscatto, cioè subentrare all'acquirente (Cass. civ., Sez. III, ord. 4 febbraio 2026, n. 2282, che richiama Cass. n. 25415/2017).

TABELLA 15 · LA PRELAZIONE DELL'INQUILINO DI UN'ABITAZIONE: QUANDO C'È E QUANDO NO

SITUAZIONE	PRELAZIONE	FONTE
Libero o concordato: il proprietario nega il rinnovo alla prima scadenza per vendere, non avendo altre abitazioni oltre a quella in cui vive	Sì, con riscatto se violata	Art. 3, c. 1, lett. g, L. 431/1998; artt. 38-39, L. 392/1978
Dopo il diniego, che impedisce solo il rinnovo, le parti risolvono il contratto d'accordo prima della scadenza	No	Cass. civ., Sez. III, ord. 1° agosto 2025, n. 22193
Il proprietario vende durante il contratto, senza diniego per vendita	No, salvo patto nel contratto; l'acquirente subentra se il contratto ha data certa anteriore	Art. 3, L. 431/1998; art. 1599 c.c.
Vendita alla seconda scadenza o dopo	No, salvo patto	Art. 3, c. 1, L. 431/1998, riferito alla prima scadenza
Transitorio e studenti	No, salvo patto	Contratti dell'art. 5, non richiamati dall'art. 3
Diniego per lavori di ricostruzione o ristrutturazione, poi l'immobile è di nuovo affittato	Sì, prelazione sulla nuova locazione	Art. 3, c. 2, L. 431/1998, che rinvia all'art. 40, L. 392/1978

TABELLA 16 · PRELAZIONE E RISCATTO: I PASSAGGI E I TERMINI

PASSAGGIO	REGOLA	NORMA
Offerta all'inquilino	Notificazione o modalità equipollente (raccomandata ammessa dalla Cassazione; PEC diretta: vedi il testo), con prezzo, condizioni e invito	Art. 38, L. 392/1978; Cass. 20807/2010; art. 6, D.Lgs. 82/2005
Esercizio della prelazione	Entro sessanta giorni, con atto notificato o equipollente, a condizioni uguali	Art. 38
Pagamento del prezzo	Entro trenta giorni decorrenti dal sessantesimo giorno, salvo diversa condizione indicata nella comunicazione	Art. 38
Riscatto, se l'offerta manca o il prezzo offerto è superiore	Entro sei mesi dalla trascrizione del contratto, contro l'acquirente e ogni successivo avente causa	Art. 39, L. 392/1978
Prezzo del riscatto	Entro tre mesi dalla prima udienza o dalla notifica di non opposizione dell'acquirente; se c'è opposizione, dal giudicato	Art. 39

FONTI · *L. 431/1998, artt. 2, c. 1, e 3 · L. 392/1978, artt. 38-40 · L. 53/1994, artt. 1 e 3-bis · D.Lgs. 82/2005, art. 6 · Cass. civ., Sez. III, 7 ottobre 2010, n. 20807 · Codice civile, art. 1599 · Cass. civ., Sez. VI-3, ord. 9 febbraio 2023, n. 3938 · Cass. civ., Sez. III, ord. 4 febbraio 2026, n. 2282 · Cass. civ., Sez. III, ord. 1° agosto 2025, n. 22193 · Cass. civ., Sez. III, 8 agosto 2023, n. 24176*

4.
Il canone concordato: accordi locali, attestazione, vantaggi fiscali

Il canone concordato è il contratto con cui il proprietario accetta un affitto più contenuto in cambio di imposte più basse. Le parti definiscono il canone, la durata e le altre condizioni «sulla base di quanto stabilito in appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative» (art. 2, comma 3, L. 431/1998). Gli accordi sono depositati presso ogni comune interessato. In pratica, il prezzo non lo decidono soltanto le parti: lo racchiude una forbice scritta in un documento pubblico.

Come si forma il canone

I criteri sono fissati dal decreto ministeriale del 16 gennaio 2017. Gli accordi territoriali dividono il comune in aree omogenee, tenendo conto dei valori di mercato, dei servizi e delle tipologie edilizie, anche con la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, e per ogni area stabiliscono «un valore minimo ed un valore massimo» del canone (art. 1, commi 2 e 3, D.M.). Dentro la forbice le parti collocano il canone effettivo considerando la tipologia dell'alloggio, lo stato di manutenzione dell'alloggio e dello stabile, le pertinenze come box e cantina, gli spazi comuni, i servizi tecnici, fra i quali il decreto cita l'ascensore, il riscaldamento e la «prestazione energetica», e l'eventuale arredo (art. 1, comma 4).

Durata: tre anni, più due, più rinnovi biennali

Il contratto concordato «non può avere durata inferiore ai tre anni»; alla prima scadenza, se le parti non si accordano sul rinnovo, è «prorogato di diritto per due anni», salvo la disdetta del proprietario per i motivi dell'art. 3 visti nel capitolo 3 (art. 2, comma 5). Alla fine del biennio ciascuna parte può chiedere nuove condizioni o rinunciare al rinnovo con raccomandata inviata sei mesi prima; senza comunicazioni il contratto si rinnova. Una legge del 2019 ha chiarito come: in mancanza della comunicazione «il contratto è rinnovato tacitamente, a ciascuna scadenza, per un ulteriore biennio» (art. 19-bis, D.L. 34/2019, norma di interpretazione autentica).

Il contratto tipo e l'attestazione: due condizioni da non trascurare

Il concordato non si scrive liberamente. Va stipulato «esclusivamente utilizzando il tipo di contratto (Allegato A)» approvato a livello nazionale (art. 1, comma 10, D.M.), e il rispetto dei criteri e del contratto tipo è la «condizione per l'applicazione dei benefici» fiscali (art. 4, comma 1, L. 431/1998). Le parti possono farsi assistere dalle rispettive associazioni. Se non lo fanno, il contratto deve ricevere l'attestazione: gli accordi locali definiscono le modalità con cui almeno una organizzazione firmataria certifica, «a cura e con assunzione di responsabilità», la «rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali» (art. 1, comma 8, D.M.). Un'attestazione già rilasciata vale anche per i contratti successivi «aventi il medesimo contenuto», finché non cambiano l'immobile o l'accordo territoriale (art. 7, D.L. 73/2022).

Il decreto, in altre parole, affida all'attestazione una funzione di garanzia: è il documento con cui un soggetto terzo dichiara che quel contratto è davvero un concordato. Chi la omette quando è richiesta espone il proprietario al rischio di vedersi contestare i vantaggi fiscali. Per le liti sull'interpretazione del contratto e sull'applicazione dell'accordo il decreto prevede anche una commissione di conciliazione paritetica, che conclude il suo lavoro «non oltre sessanta giorni» dalla costituzione, se l'altra parte aderisce (art. 6, D.M.).

I vantaggi fiscali, uno per uno

TABELLA 17 · CHE COSA OTTIENE IL PROPRIETARIO CHE SCEGLIE IL CONCORDATO

VANTAGGIO	MISURA	FONTE
Cedolare secca ridotta	10% invece del 21%, nei comuni ad alta tensione abitativa e in quelli colpiti da calamità indicati dalla legge	D.Lgs. 23/2011, art. 3, c. 2; dal 2027 D.Lgs. 117/2026, artt. 203 e 205
IRPEF, se non si opta per la cedolare	Reddito imponibile ridotto di un ulteriore 30%, nei comuni ad alta tensione abitativa	L. 431/1998, art. 8, c. 1; dal 2027 D.Lgs. 117/2026, art. 39, c. 7
Imposta di registro, se non si opta per la cedolare	Calcolata sul 70% del canone annuo, nei comuni ad alta tensione abitativa	L. 431/1998, art. 8, c. 1
IMU	Ridotta al 75% dell'importo calcolato con l'aliquota comunale	L. 160/2019, art. 1, c. 760

I comuni ad alta tensione abitativa sono quelli dell'art. 1 del decreto-legge n. 551 del 1988, cioè Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia, i comuni confinanti con queste città e gli altri capoluoghi di provincia, più quelli individuati dal Comitato interministeriale per la programmazione economica; la cedolare al 10 per cento spetta anche nei comuni per i quali è stato deliberato lo stato di emergenza per eventi calamitosi nei cinque anni precedenti il 28 maggio 2014: l'appartenenza del proprio comune all'elenco va verificata prima di scegliere, perché da essa dipendono la cedolare al 10 per cento e la riduzione IRPEF del 30 per cento.

Un confronto illustrativo: quando il concordato conviene

Un esempio aiuta a capire la logica dello scambio. Si consideri un proprietario, in un comune ad alta tensione abitativa, che può scegliere fra un contratto libero a 1.000 euro al mese e un concordato a 850 euro, e che opta in entrambi i casi per la cedolare. Si ipotizza, per semplicità, un'IMU annua di 1.200 euro.

TABELLA 18 · LIBERO E CONCORDATO A CONFRONTO, CASO ILLUSTRATIVO

VOCE ANNUA	LIBERO A 1.000 €	CONCORDATO A 850 €
Canone annuo	12.000 €	10.200 €
Cedolare secca	2.520 € (21%)	1.020 € (10%)
IMU ipotizzata	1.200 €	900 € (75%)
Resta al proprietario	8.280 €	8.280 €

Il calcolo procede così. Nel contratto libero: 12.000 euro meno il 21 per cento di cedolare (2.520) meno 1.200 di IMU, uguale 8.280. Nel concordato: 10.200 euro meno il 10 per cento (1.020) meno l'IMU ridotta al 75 per cento (900), uguale 8.280. In questo caso illustrativo un affitto più basso del 15 per cento lascia al proprietario la stessa somma, mentre l'inquilino risparmia 1.800 euro l'anno. Il risultato cambia con l'aliquota IMU del comune e con lo scarto fra canone libero e canone massimo dell'accordo: va rifatto, caso per caso, con i numeri veri. Il confronto non tiene conto della durata, che nel concordato è più breve alla prima scadenza (tre anni invece di quattro), né del rischio di contestazione dei vantaggi fiscali se il contratto non rispetta l'accordo.

Il canone oltre il massimo è nullo

La forbice non è un'indicazione: nei contratti concordati «è nulla ogni pattuizione volta ad attribuire al locatore un canone superiore a quello massimo definito dagli accordi conclusi in sede locale» (art. 13, comma 4, L. 431/1998). L'inquilino può chiedere la restituzione di quanto pagato in più con un'azione proponibile «nel termine di sei mesi dalla riconsegna dell'immobile locato» e può chiedere al giudice di ricondurre il contratto a condizioni conformi alla legge (art. 13, comma 6).

Che cosa vale ovunque e che cosa solo in alcuni comuni

Il concordato si può stipulare in tutti i comuni: il decreto del 2017 si applica sia a quelli ad alta tensione abitativa sia agli altri (art. 1, comma 11, D.M.). Non tutti i suoi effetti, però, viaggiano con il contratto. È la distinzione che più spesso sfugge a chi lo sceglie per ragioni fiscali.

TABELLA 19 · GLI EFFETTI DEL CONCORDATO SECONDO IL COMUNE

EFFETTO	IN OGNI COMUNE	SOLO NEI COMUNI AD ALTA TENSIONE ABITATIVA E ASSIMILATI
Durata 3+2 e rinnovi biennali	Sì	
Canone entro le fasce e nullità dell'eccedenza	Sì	
IMU ridotta al 75%	Sì	
Cedolare secca al 10%		Sì; negli altri comuni l'aliquota è del 21%
Reddito IRPEF ridotto di un ulteriore 30%; registro sul 70% del canone		Sì; negli altri comuni si applicano le regole ordinarie

Il percorso per fissare il canone, letto nel decreto, si riduce a sei passaggi: individuare l'accordo territoriale depositato presso il comune; collocare l'immobile nell'area omogenea; rilevare gli elementi che l'accordo considera, dalla tipologia allo stato di manutenzione, dalle pertinenze ai servizi e all'arredo; fissare il canone fra il valore minimo e il valore massimo della fascia; redigere il contratto sul modello dell'Allegato A; chiedere l'attestazione se le parti non sono assistite dalle associazioni. Ogni passaggio lascia una traccia documentale, ed è quella traccia che regge i vantaggi fiscali in caso di controllo.

I numeri del concordato

Il canone concordato cresce. Nel 2025 i contratti concordati 3+2 sono stati 257.636, il 6 per cento in più del 2024, e il loro canone complessivo è aumentato dell'11,3 per cento (Agenzia delle Entrate, OMI). Il Dipartimento delle Finanze registra, per l'anno d'imposta 2024, circa 8 miliardi di euro di canoni assoggettati alla cedolare del 10 per cento; nel Lazio risiede il 17,6 per cento dei contribuenti che la applicano. Nei comuni ad alta tensione abitativa i contratti agevolati sono circa il 42 per cento delle abitazioni affittate.

FONTI · *L. 431/1998, artt. 2, c. 3 e 5, 4, 8, 13 · D.L. 34/2019, art. 19-bis · D.M. 16 gennaio 2017, artt. 1 e 6 · D.Lgs. 23/2011, art. 3; D.Lgs. 117/2026, artt. 39, 203, 205 · L. 160/2019, art. 1, c. 760 · Agenzia delle Entrate, OMI, Rapporto Immobiliare 2026 · Dipartimento delle Finanze, Analisi dei dati IRPEF, anno d'imposta 2024*

5. Transitori e studenti universitari

La legge del 1998 conosce due contratti di durata breve, entrambi regolati nei dettagli dal decreto ministeriale del 2017: il contratto transitorio e il contratto per studenti universitari. Sono strumenti utili, ma hanno condizioni precise, e la loro violazione ha una conseguenza pesante.

Il contratto transitorio: un'esigenza da dichiarare e documentare

I contratti transitori «hanno durata non superiore a diciotto mesi» e servono a soddisfare particolari esigenze del proprietario o dell'inquilino, «con particolare riferimento a quelle derivanti da mobilità lavorativa e connesse allo studio, all'apprendistato e formazione professionale, all'aggiornamento ed alla ricerca di soluzioni occupazionali», da individuare negli accordi territoriali (art. 2, comma 1, D.M. 16 gennaio 2017). Il contratto deve contenere «una specifica dichiarazione che individui l'esigenza di transitorietà» e, se dura più di trenta giorni, la prova di quell'esigenza va allegata con apposita documentazione (art. 2, comma 4). Per le esigenze non previste dall'accordo o difficili da documentare gli accordi definiscono «le modalità bilaterali di supporto ai contraenti» da parte delle organizzazioni firmatarie (art. 2, comma 5): un percorso regolato, diverso dall'attestazione.

Nei comuni con più di diecimila abitanti anche il canone del transitorio deve stare nelle fasce dell'accordo locale, con una variazione possibile fino al 20 per cento per particolari esigenze locali; per i contratti fino a trenta giorni canone e ripartizione delle spese sono liberi (art. 2, comma 2). Il contratto va scritto «esclusivamente utilizzando il tipo di contratto (Allegato B)» (art. 2, comma 7).

> **⚠ LA CONSEGUENZA CHE CONVIENE CONOSCERE**
>
> Se il contratto transitorio non rispetta le modalità di stipula previste dal decreto, per esempio perché l'esigenza non è indicata o non è documentata, il contratto è «ricondotto alla durata prevista dall'art. 2, comma 1, della legge n. 431 del 1998» (art. 2, comma 6, D.M.): diventa cioè un 4+4. Il proprietario che pensava di riavere la casa dopo un anno si trova vincolato per quattro, più altri quattro.

Il contratto per studenti universitari

Nei comuni sede di università o di corsi universitari, e nei comuni limitrofi, si possono stipulare contratti per studenti «di durata da sei mesi a tre anni, rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore da comunicarsi almeno un mese e non oltre tre mesi prima» (art. 3, comma 1, D.M.). Il presupposto è che lo studente sia iscritto a un corso di laurea o di formazione post laurea, master, dottorato, specializzazione, in un comune diverso da quello di residenza. Il contratto può essere firmato dal singolo studente, da gruppi di studenti o dalle aziende per il diritto allo studio; il canone segue gli accordi locali e il modello è l'Allegato C.

Sul piano fiscale il contratto per studenti è l'unico contratto di natura transitoria che la legge ammette alle agevolazioni del canone concordato (art. 8, comma 3, L. 431/1998); l'Agenzia delle Entrate vi applica anche la cedolare al 10 per cento (circolare n. 26/E del 2011, par. 6.2). Secondo l'Agenzia anche il transitorio a canone concordato in un comune ad alta tensione abitativa sconta il 10 per cento (circolare n. 8/E del 2017, par. 1.1); negli altri casi il 21. La cedolare può essere scelta anche quando la casa è affittata a cooperative o enti senza

scopo di lucro che la subaffittano a studenti universitari e la mettono a disposizione dei comuni, rinunciando all'aggiornamento del canone (art. 3, comma 6-bis, D.Lgs. 23/2011; dal 2027 art. 205, comma 1, D.Lgs. 117/2026).

TABELLA 20 · TRANSITORIO E STUDENTI: LE DIFFERENZE ESSENZIALI

	TRANSITORIO	STUDENTI UNIVERSITARI
Durata	Fino a 18 mesi	Da 6 mesi a 3 anni, rinnovabile
Presupposto	Esigenza transitoria del proprietario o dell'inquilino prevista dall'accordo locale	Iscrizione a un corso universitario o post laurea in un comune diverso da quello di residenza
Documenti	Dichiarazione nel contratto e documentazione allegata oltre i 30 giorni	Prova dell'iscrizione
Canone	Fasce dell'accordo nei comuni oltre 10.000 abitanti; libero fino a 30 giorni	Accordo locale
Se mancano le condizioni	Diventa un 4+4	Clausole difformi nulle

Il transitorio secondo la durata

Il decreto gradua gli obblighi in base alla durata del contratto e alla dimensione del comune.

TABELLA 21 · IL CONTRATTO TRANSITORIO: DUE FASCE DI DURATA

DURATA	CANONE	ESIGENZA
Fino a 30 giorni	Libero, come la ripartizione delle spese	Va dichiarata nel contratto; la documentazione allegata non è richiesta
Da 31 giorni a 18 mesi	Nei comuni con più di 10.000 abitanti, entro le fasce dell'accordo, con variazione fino al 20%	Va dichiarata e documentata con allegati

Quattro equivoci da evitare

- **Il transitorio non è un periodo di prova.** Serve un'esigenza reale prevista dall'accordo locale; usarlo per «provare» l'inquilino espone alla riconduzione a 4+4 (art. 2, comma 6, D.M.).
- **La documentazione si prepara alla firma, non dopo.** Il decreto la vuole allegata al contratto: una lettera del datore di lavoro che dispone il trasferimento, l'iscrizione a un corso, un contratto di lavoro a termine, secondo l'esigenza indicata nell'accordo.
- **Il contratto per studenti presuppone la fuori sede.** Chi studia nel comune in cui risiede non ne ha i requisiti (art. 3, comma 1, D.M.).
- **Nel contratto per studenti la disdetta è dell'inquilino.** Il decreto prevede che il contratto sia rinnovabile alla prima scadenza «salvo disdetta del conduttore», da comunicare fra uno e tre mesi prima; non prevede una disdetta del proprietario alla stessa scadenza.

FONTI · *L. 431/1998, artt. 5 e 8, c. 3 · D.M. 16 gennaio 2017, artt. 2 e 3 · D.Lgs. 23/2011, art. 3, c. 6-bis; D.Lgs. 117/2026, art. 205*

6.
Forma, registrazione e nullità

Un contratto di locazione abitativa deve essere scritto e deve essere registrato. Sono due obblighi diversi, con conseguenze diverse, e sono il terreno su cui si sono concentrate negli ultimi vent'anni le decisioni più importanti della Corte di cassazione.

La registrazione: chi, entro quando, con quale costo

La legge pone l'obbligo a carico del proprietario: «È fatto carico al locatore di provvedere alla registrazione nel termine perentorio di trenta giorni, dandone documentata comunicazione, nei successivi sessanta giorni, al conduttore ed all'amministratore del condominio» (art. 13, comma 1, L. 431/1998). Verso il fisco, però, le parti contraenti sono obbligate in solido al pagamento dell'imposta (art. 57, D.P.R. 131/1986): anche l'inquilino ha interesse a verificare che la registrazione avvenga. Il termine decorre dalla data di stipula o dalla decorrenza del contratto, se anteriore, ed è lo stesso per pagare l'imposta: entro trenta giorni le parti liquidano e versano l'imposta di registro; entro trenta giorni vanno comunicate all'Agenzia anche le proroghe, le cessioni e le risoluzioni anticipate (art. 17, D.P.R. 131/1986; dal 2027 art. 21, D.Lgs. 123/2025).

Per le abitazioni l'imposta è pari al 2 per cento del canone annuo, con un minimo di 67 euro per la prima annualità; può essere pagata anno per anno oppure, una volta sola, per l'intera durata, con uno sconto pari alla metà del tasso di interesse legale moltiplicato per il numero delle annualità (Tariffa, parte I, art. 5, D.Lgs. 123/2025, che riproduce dal 2027 la tariffa vigente). La spesa è «a carico del conduttore e del locatore in parti uguali» (art. 8, L. 392/1978). Chi sceglie la cedolare secca non paga né registro né bollo, ma deve comunque registrare il contratto.

TABELLA 22 · REGISTRAZIONE: UN ESEMPIO CON CANONE DI 12.000 EURO L'ANNO

REGIME	IMPOSTA DI REGISTRO ANNUA	CHI PAGA
Contratto libero, tassazione ordinaria	240 € (2% di 12.000)	120 € ciascuna parte
Concordato in comune ad alta tensione abitativa, tassazione ordinaria	168 € (2% del 70% di 12.000)	84 € ciascuna parte
Qualsiasi contratto con cedolare secca	Nessuna	Nessuno

Il contratto non registrato è nullo

Dal 1° gennaio 2005 la legge è netta: «I contratti di locazione, o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento, di unità immobiliari ovvero di loro porzioni, comunque stipulati, sono nulli se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati» (art. 1, comma 346, L. 311/2004). Per dodici anni ci si è chiesti se la nullità fosse definitiva. Le Sezioni Unite hanno risposto nel 2017, e la Cassazione ha riassunto nel 2025 quel principio come «ormai consolidato»: «l'avvenuta registrazione tardiva del contratto ne sana la nullità con efficacia retroattiva» (Cass. civ., Sez. III, ord. 4 marzo 2025, n. 5670, che riporta il principio di Cass., Sez. Un., n. 23601 del 2017). Registrare in ritardo, quindi, salva il contratto fin dall'inizio, ferme le sanzioni fiscali. Non elimina però ogni rischio: la legge consente all'inquilino di chiedere la riconduzione del canone anche quando il proprietario non ha registrato «nel termine» di trenta giorni (art. 13, comma 6), e le decisioni citate riguardano la nullità, non quest'azione. Il rapporto fra le due regole non risulta chiarito da una pronuncia recente della Cassazione.

Che cosa può chiedere l'inquilino se il contratto non è mai stato registrato

Le conseguenze per chi non registra sono cambiate nel tempo, come ricostruisce la Cassazione (Cass. civ., Sez. III, ord. 13 giugno 2025, n. 15891). Per i contratti soggetti alla nullità del 2005 (art. 1, comma 346, L. 311/2004), fino al 31 dicembre 2015 il contratto non registrato era nullo, ma l'inquilino che aveva abitato la casa non poteva di norma farsi restituire i canoni, perché quelle somme sarebbero state comunque dovute come indennità per l'occupazione. Dal 1° gennaio 2016 la legge di stabilità ha introdotto la «riconduzione a congruità»: se il proprietario non ha registrato nei trenta giorni, l'inquilino può chiedere al giudice di ricondurre la locazione a condizioni conformi alla legge, e nel giudizio «il giudice determina il canone dovuto, che non può eccedere quello del valore minimo definito ai sensi dell'articolo 2» (art. 13, comma 6, L. 431/1998). Il giudice ordina anche la restituzione dell'eccedenza; la regola vale anche per i contratti stipulati dal 1998, «purché pendenti alla data di entrata in vigore» della legge del 2015. La registrazione tardiva non supplisce alla forma scritta mancante né rende valido un patto occulto sul canone.

In pratica il proprietario che non registra rischia di vedersi ridurre il canone al minimo dell'accordo locale e di restituire la differenza: una sanzione civile che si aggiunge a quella fiscale.

Il canone «in nero»: il patto occulto è nullo

Diversa è l'ipotesi del contratto registrato con un canone più basso di quello pagato davvero. La legge dichiara nulla «ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato» (art. 13, comma 1, L. 431/1998), e consente all'inquilino di chiedere la restituzione della differenza entro sei mesi dalla riconsegna (comma 2). La Cassazione spiega il fondamento: la nullità della clausola «non è collegata alla sua quantificazione ma piuttosto al non consentito occultamento di un patto aggiunto relativo alla misura del canone» (Cass. civ., Sez. III, ord. 13 aprile 2023, n. 9937, che richiama Cass., Sez. Un., n. 18213 del 2015). Agire dopo i sei mesi non fa perdere tutto: restano esclusi solo i crediti già prescritti (stessa ordinanza).

Le sanzioni fiscali

Chi omette la registrazione paga una sanzione «pari al centoventi per cento dell'imposta dovuta», con un minimo di 250 euro; se il ritardo non supera trenta giorni la sanzione scende al quarantacinque per cento, con un minimo di 150 euro (art. 69, D.P.R. 131/1986, per le violazioni dal 1° settembre 2024). Dal 1° gennaio 2027 la disciplina sanzionatoria è quella del testo unico delle sanzioni tributarie (D.Lgs. 173/2024), al quale rinvia anche il nuovo testo unico delle imposte sui redditi per chi ha scelto la cedolare (art. 203, comma 3, D.Lgs. 117/2026). Appena ci si accorge dell'omissione conviene il ravvedimento operoso, cioè la regolarizzazione spontanea con sanzione ridotta.

Una pagina chiusa: il canone pari al triplo della rendita

Fra il 2011 e il 2015 la legge aveva previsto, per l'inquilino che denunciava un contratto non registrato, un canone pari al triplo della rendita catastale. La Corte costituzionale le ha dichiarate illegittime (sentenza n. 50 del 2014); per i pagamenti fino al 16 luglio 2015 la legge ha poi fissato come dovuto proprio quel canone (art. 13, comma 5, L. 431/1998). Fuori da quella regola, in un contratto registrato tardivamente, è inadempiente l'inquilino che ha continuato a pagare il canone ridotto (ord. n. 5670 del 2025).

FONTI · *L. 431/1998, art. 13 · L. 311/2004, art. 1, c. 346 · L. 392/1978, art. 8 · D.P.R. 131/1986, artt. 17 e 69; D.Lgs. 123/2025, art. 21 e Tariffa, parte I, art. 5 · D.Lgs. 117/2026, art. 203, c. 3 · Corte cost., sent. n. 50/2014 · Cass. civ., Sez. III, ord. 4 marzo 2025, n. 5670 · Cass. civ., Sez. III, ord. 13 giugno 2025, n. 15891 · Cass. civ., Sez. III, ord. 13 aprile 2023, n. 9937*

7. Il fisco del proprietario: cedolare secca o IRPEF

Il proprietario persona fisica che affitta un'abitazione sceglie fra due regimi. Nel regime ordinario il canone si somma agli altri redditi ed è tassato con l'IRPEF e le addizionali; con la cedolare secca è tassato a parte con un'aliquota fissa. La scelta non riguarda solo l'imposta: con la cedolare il proprietario rinuncia per legge agli aumenti del canone.

Il regime ordinario

Il reddito tassabile è il maggiore fra la rendita catastale rivalutata e il canone ridotto forfettariamente del 5 per cento (art. 37, comma 4-bis, TUIR; dal 2027 art. 39, comma 5, D.Lgs. 117/2026). Su questo importo si applicano gli scaglioni IRPEF, che per il 2026 sono del 23 per cento fino a 28.000 euro, del 33 per cento fino a 50.000 euro e del 43 per cento oltre (art. 11, TUIR), oltre alle addizionali regionale e comunale, che variano da luogo a luogo. Per il canone concordato nei comuni ad alta tensione abitativa il reddito è ridotto di un ulteriore 30 per cento.

La cedolare secca

Il proprietario, o il titolare di un diritto reale di godimento come l'usufruttuario, può scegliere un'imposta «sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione», con aliquota del 21 per cento, ridotta al 10 per cento per il concordato nei comuni indicati nel capitolo 4 (art. 3, comma 2, D.Lgs. 23/2011; dal 2027 art. 203, D.Lgs. 117/2026). La cedolare copre anche le pertinenze affittate con l'abitazione e sostituisce registro e bollo anche sulle proroghe e sulle risoluzioni; sulla fideiussione prestata per l'inquilino non sono dovute imposte di registro e di bollo.

> **⚠ IL PREZZO DELLA CEDOLARE: NIENTE AGGIORNAMENTO DEL CANONE**
>
> Con l'opzione «è sospesa, per un periodo corrispondente alla durata dell'opzione, la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'ISTAT». L'opzione non ha effetto se il proprietario non lo ha comunicato prima all'inquilino «con lettera raccomandata, con la quale rinuncia ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo»; e queste regole «sono inderogabili» (art. 3, comma 11, D.Lgs. 23/2011; dal 2027 art. 206, comma 3, D.Lgs. 117/2026). Secondo l'Agenzia delle Entrate la raccomandata separata non serve se il contratto contiene già la rinuncia espressa agli aggiornamenti del canone (circolare n. 20/E del 4 giugno 2012, par. 9). Con un'inflazione al 4 per cento, come quella registrata dall'ISTAT a settembre 2026, la rinuncia ha un costo che va messo nel conto.

La cedolare non si applica alle locazioni effettuate «nell'esercizio di una attività d'impresa, o di arti e professioni» (art. 3, comma 6; dal 2027 art. 204). Il testo parla di chi dà in locazione, non di chi prende in locazione: per questo è nato un contenzioso, ancora aperto, sui contratti in cui l'inquilino è una società che ospita i propri dipendenti, il cosiddetto uso foresteria. La Corte di cassazione, sezione tributaria, ha rimesso la questione alle Sezioni Unite con ordinanza interlocutoria del 13 novembre 2025, n. 30016; alla data di chiusura di questo Quaderno la decisione non risulta pubblicata. Fino ad allora la scelta della cedolare in questi casi comporta un rischio di contestazione che va valutato con il commercialista.

TABELLA 23 · LA CEDOLARE SECCA: CHE COSA SOSTITUISCE E CHE COSA NO

SOSTITUISCE	NON SOSTITUISCE E NON ESCLUDE
IRPEF e addizionali regionale e comunale sul canone	L'obbligo di registrare il contratto entro trenta giorni
Imposta di registro sul contratto, anche per proroghe e risoluzioni	L'IMU, che resta dovuta secondo le sue regole
Imposta di bollo sul contratto	Gli obblighi sull'attestato energetico e le relative sanzioni
Registro e bollo sulla fideiussione prestata per l'inquilino	Le sanzioni per l'omessa registrazione, richiamate espressamente dalla norma (art. 3, c. 3)

Un confronto illustrativo fra i due regimi

Si consideri un canone di 12.000 euro l'anno e un proprietario che, sommando questo reddito agli altri, si colloca nello scaglione IRPEF del 33 per cento con l'intero canone imponibile.

TABELLA 24 · IRPEF O CEDOLARE: CASO ILLUSTRATIVO, CANONE 12.000 EURO

VOCE	REGIME ORDINARIO	CEDOLARE SECCA
Contratto libero	3.762 € di IRPEF (33% di 11.400) più addizionali, più 120 € di registro	2.520 € (21% di 12.000)
Concordato in comune ad alta tensione	2.633 € di IRPEF (33% di 7.980) più addizionali, più 84 € di registro	1.200 € (10% di 12.000)

Come si arriva ai numeri. Nel regime ordinario la base è il canone meno il 5 per cento, cioè 11.400 euro, e per il concordato si toglie un ulteriore 30 per cento, cioè 7.980 euro; si applica poi l'aliquota marginale del 33 per cento. Con la cedolare si applica l'aliquota direttamente al canone pieno. Il risultato dipende dallo scaglione del proprietario: per chi ha redditi bassi e detrazioni da utilizzare il regime ordinario può risultare più conveniente, per chi è negli scaglioni alti la cedolare lo è quasi sempre. In ogni caso va messa nel conto la rinuncia all'aggiornamento del canone.

I canoni non pagati

Nel regime ordinario il reddito fondiario si dichiara anche se non è stato incassato. Per le abitazioni c'è un'eccezione: i canoni non percepiti non concorrono al reddito «purché la mancata percezione sia comprovata dall'intimazione di sfratto per morosità o dall'ingiunzione di pagamento», e per le imposte già pagate su canoni poi accertati come non riscossi spetta un credito d'imposta (art. 26, TUIR; dal 2027 art. 28, D.Lgs. 117/2026). Il proprietario che subisce una morosità ha quindi anche un interesse fiscale ad avviare per tempo la procedura.

I numeri della cedolare e le ipotesi per il 2027

Per l'anno d'imposta 2024 la cedolare secca ha riguardato circa 3,3 milioni di contribuenti, con 23,4 miliardi di euro di canoni e oltre 4,1 miliardi di imposta, per il 74,9 per cento all'aliquota del 21 per cento (Dipartimento delle Finanze). Secondo la stampa, per il 2027 si discute di ridurre al 5 per cento l'aliquota sul concordato e di reintrodurre la cedolare per i negozi: alla data di chiusura sono ipotesi allo studio, non norme.

Dal 1° gennaio 2027: dove si trovano le stesse regole

Dal 1° gennaio 2027 i due testi unici si applicano per espressa previsione (art. 377, D.Lgs. 117/2026; art. 205, D.Lgs. 123/2025), ed è opportuno che contratti e moduli ne citino gli articoli. La tabella mette in fila la corrispondenza, ricavata dalle intestazioni degli articoli dei testi unici, che indicano ciascuna la norma da cui provengono.

TABELLA 25 · LA CORRISPONDENZA FRA VECCHI E NUOVI ARTICOLI

MATERIA	FINO AL 31 DICEMBRE 2026	DAL 1° GENNAIO 2027
Opzione, aliquote 21% e 10%, versamenti	D.Lgs. 23/2011, art. 3, commi 1-4	D.Lgs. 117/2026, art. 203
Esclusione per imprese e professionisti	D.Lgs. 23/2011, art. 3, comma 6	D.Lgs. 117/2026, art. 204
Studenti tramite cooperative ed enti; comuni colpiti da calamità	D.Lgs. 23/2011, art. 3, comma 6-bis; D.L. 47/2014, art. 9	D.Lgs. 117/2026, art. 205
Rinuncia all'aggiornamento del canone, ISEE	D.Lgs. 23/2011, art. 3, commi 7 e 11	D.Lgs. 117/2026, art. 206
Locazioni brevi	D.L. 50/2017, art. 4	D.Lgs. 117/2026, art. 207
Reddito del fabbricato locato e riduzione del 30% per il concordato	TUIR, art. 37; L. 431/1998, art. 8	D.Lgs. 117/2026, art. 39
Canoni non percepiti	TUIR, art. 26	D.Lgs. 117/2026, art. 28
Imposta di registro, proroghe, risoluzioni	D.P.R. 131/1986, art. 17	D.Lgs. 123/2025, art. 21

La sostanza non cambia: le aliquote, le esclusioni e la rinuncia all'aggiornamento sono riprodotte nei nuovi articoli con lo stesso contenuto, aggiornato nei soli rinvii ad altre norme. Cambia l'indirizzo, e un contratto firmato nel 2027 che citasse ancora il decreto del 2011 resterebbe valido, ma non sarebbe aggiornato. Per i contratti in corso al 1° gennaio 2027 il cambiamento riguarda i riferimenti da citare negli adempimenti successivi; le eventuali istruzioni dell'Agenzia delle Entrate su moduli e procedure andranno lette quando saranno pubblicate.

FONTI · *D.P.R. 917/1986 (TUIR), artt. 11, 26, 37, testo vigente fino al 31 dicembre 2026 · D.Lgs. 23/2011, art. 3 · D.Lgs. 117/2026, artt. 28, 39, 203-206, applicabile dal 1° gennaio 2027 · Cass. civ., Sez. V, ord. interl. 13 novembre 2025, n. 30016 · Dipartimento delle Finanze, Analisi dei dati IRPEF, anno d'imposta 2024 · ISTAT, Prezzi al consumo, settembre 2026*

8.
I documenti dell'immobile: energia, impianti, conformità

Chi affitta una casa deve consegnarla «in buono stato di manutenzione» e mantenerla «in stato da servire all'uso convenuto» (art. 1575 c.c.). Accanto a questo obbligo generale la legge ne prevede uno documentale preciso, l'attestato di prestazione energetica, e un insieme di regole sugli impianti. Sulla conformità urbanistica, invece, la legge delle locazioni tace: le conseguenze vanno ricavate dalle regole sui vizi della cosa locata.

L'attestato di prestazione energetica

In caso di nuova locazione, se l'immobile non ne è già dotato, il proprietario «è tenuto a produrre l'attestato di prestazione energetica», deve renderlo disponibile all'inquilino «all'avvio delle rispettive trattative e consegnarlo alla fine delle medesime» (art. 6, comma 2, D.Lgs. 192/2005). Nei contratti soggetti a registrazione va inserita una clausola con cui l'inquilino dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, «comprensiva dell'attestato»; per la locazione di una singola unità immobiliare la copia dell'attestato non deve essere allegata al contratto (art. 6, comma 3). L'attestato vale al massimo dieci anni, ma decade prima se non sono eseguiti i controlli di efficienza degli impianti termici (art. 6, comma 5).

TABELLA 26 · ATTESTATO ENERGETICO E AFFITTO: LE SANZIONI

VIOLAZIONE	CHI È SANZIONATO	IMPORTO
Manca la clausola sull'attestato nel contratto	Proprietario e inquilino, in solido e in parti uguali	Da 1.000 a 4.000 €; ridotta della metà se il contratto non supera i tre anni
L'immobile non è dotato di attestato alla nuova locazione	Proprietario	Da 300 a 1.800 €
L'annuncio non riporta classe e indici energetici	Responsabile dell'annuncio	Da 500 a 3.000 €

La tabella riassume l'art. 6, comma 3, e l'art. 15, commi 9 e 10, del D.Lgs. 192/2005. L'ultima riga riguarda chiunque pubblichi l'annuncio, quindi anche l'agenzia immobiliare: gli annunci di affitto devono riportare gli indici di prestazione energetica e la classe, salvo per gli edifici residenziali utilizzati meno di quattro mesi l'anno (art. 6, comma 8). In passato la mancanza della clausola era sanzionata con la nullità del contratto; oggi la conseguenza è soltanto la sanzione amministrativa, applicata «in luogo di quella della nullità del contratto anteriormente prevista» (art. 1, comma 8, D.L. 145/2013).

Gli impianti: un obbligo che può ricadere anche sull'inquilino

I controlli e la manutenzione degli impianti di climatizzazione sono obbligatori. La sanzione per chi non li esegue, da 500 a 3.000 euro, colpisce «il proprietario o il conduttore dell'unità immobiliare, l'amministratore del condominio, o l'eventuale terzo che se ne è assunta la responsabilità» (art. 15, comma 5, D.Lgs. 192/2005). È utile che il contratto dica con chiarezza chi chiama il manutentore della caldaia e chi conserva il libretto dell'impianto, che va allegato all'attestato energetico (art. 6, comma 5).

La conformità urbanistica e l'abitabilità

Nessuna norma della legge del 1998 dichiara nullo l'affitto di una casa con difformità edilizie o priva del certificato di agibilità. Il problema si pone sul piano dei vizi: se al momento della consegna la casa ha difetti che ne riducono in modo apprezzabile l'idoneità all'uso, l'inquilino può chiedere la risoluzione del contratto o una riduzione del canone, salvo che si tratti di vizi a lui noti o facilmente riconoscibili, e il proprietario risponde dei danni se non prova di averli ignorati senza colpa (art. 1578 c.c.).

Se l'inquilino, lamentando difformità, smette di pagare mentre continua ad abitare, la Cassazione valuta la proporzione. Ammette la sospensione, totale o parziale, anche quando il proprietario adempie male, purché proporzionata all'inadempimento e conforme a buona fede (Cass., Sez. III, n. 2154 del 2021, citata attraverso Cass. civ., Sez. III, ord. 13 giugno 2026, n. 19550, che ne riporta il principio). La esclude quando le difformità non impediscono l'uso: così in una locazione non abitativa (Cass. civ., Sez. III, ord. 18 novembre 2022, n. 34025) e in una vicenda abitativa in cui le difformità risultavano solo da una perizia di parte e l'abitabilità era stata rilasciata (Cass. civ., Sez. III, ord. 31 dicembre 2025, n. 34923).

Per il proprietario, la conclusione pratica è un'altra: conoscere lo stato documentale dell'immobile prima di affittarlo evita di scoprirlo nel mezzo di una lite. Strumenti come il Report VIP-DDS servono, prima dell'affitto come prima della vendita, a mettere in ordine, in un unico fascicolo, i documenti urbanistici, catastali ed energetici disponibili. Non certificano l'immobile, compito che resta del tecnico abilitato, ma rendono visibili per tempo le lacune da colmare.

TABELLA 27 · I DOCUMENTI DELL'IMMOBILE: CHE COSA È OBBLIGATORIO E CHE COSA È PRUDENTE

DOCUMENTO	OBBLIGO DI LEGGE PER L'AFFITTO	CONSEGUENZA SE MANCA
Attestato energetico	Sì: disponibile alle trattative, consegnato alla fine, richiamato con clausola	Sanzioni amministrative; il contratto resta valido
Libretto e controlli dell'impianto termico	Sì: i controlli sono obbligatori e il libretto si allega all'attestato	Sanzione per chi ne è responsabile; l'attestato può decadere
Visura catastale	Non come allegato; i dati catastali servono alla registrazione	Rischio di scegliere un contratto non applicabile (A/1, A/8, A/9)
Titoli edilizi e agibilità	Nessuna norma delle locazioni li richiede per la validità	Possibile lite sui vizi della cosa locata (art. 1578 c.c.)

FONTI · *Codice civile, artt. 1575 e 1578 · D.Lgs. 192/2005, artt. 6 e 15 · D.L. 145/2013, art. 1, c. 8 · L. 431/1998, art. 1, c. 2 · Cass. civ., Sez. III, ord. 18 novembre 2022, n. 34025 · Cass. civ., Sez. III, ord. 31 dicembre 2025, n. 34923*

9.
Le garanzie: deposito, fideiussione, penale

La principale preoccupazione del proprietario è che l'inquilino smetta di pagare o restituisca la casa danneggiata. Gli strumenti per proteggersi sono quattro: il deposito cauzionale, la fideiussione, la clausola penale e la clausola risolutiva espressa. Ciascuno ha limiti precisi.

Il deposito cauzionale

Per le abitazioni la legge fissa due regole: il deposito «non può essere superiore a tre mensilità del canone» ed «è produttivo di interessi legali che debbono essere corrisposti al conduttore alla fine di ogni anno» (art. 11, L. 392/1978). Il deposito serve a garantire il proprietario per i danni e per eventuali somme non pagate; alla fine del rapporto va restituito con gli interessi. Il proprietario non decide da solo quanto trattenere: per danni o crediti contestati può sottrarsi alla restituzione solo con una domanda giudiziale per l'attribuzione del deposito (Cass. civ., Sez. VI-3, ord. 5 gennaio 2023, n. 194). In pratica, il deposito copre al massimo tre mesi di canone: per un inquilino che smette di pagare e attende lo sfratto, raramente è sufficiente.

La fideiussione

Per importi superiori il proprietario può chiedere una fideiussione, cioè l'impegno di un terzo, una banca, un'assicurazione o una persona fisica, a pagare se l'inquilino non paga. La legge non fissa limiti di importo per la fideiussione nelle abitazioni; le condizioni sono quelle del contratto di garanzia. Chi ha scelto la cedolare secca non paga imposte di registro e di bollo sulla fideiussione (art. 3, comma 2, D.Lgs. 23/2011; dal 2027 art. 203, comma 2, D.Lgs. 117/2026).

La clausola penale

Le parti possono stabilire in anticipo una somma dovuta in caso di inadempimento o di ritardo, per esempio nella riconsegna. La penale «ha l'effetto di limitare il risarcimento alla prestazione promessa, se non è stata convenuta la risarcibilità del danno ulteriore», ed «è dovuta indipendentemente dalla prova del danno» (art. 1382 c.c.); ma il giudice può ridurla se è «manifestamente eccessiva» (art. 1384 c.c.). Una penale sproporzionata, quindi, non garantisce nulla: rischia di essere ridotta proprio quando serve.

La clausola risolutiva espressa e i limiti della legge

Il codice consente alle parti di stabilire che il contratto si risolva se una determinata obbligazione non è adempiuta, con effetto «di diritto quando la parte interessata dichiara all'altra che intende valersi della clausola» (art. 1456 c.c.). Nelle abitazioni, però, la morosità ha una disciplina speciale. La legge stabilisce già quando il mancato pagamento è abbastanza grave da giustificare la risoluzione: «il mancato pagamento del canone decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, ovvero il mancato pagamento, nel termine previsto, degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone» (art. 5, L. 392/1978). E la stessa norma si apre con una riserva, «salvo quanto previsto dall'articolo 55», cioè la possibilità per l'inquilino di sanare la morosità in giudizio, che «esclude la risoluzione del contratto» (art. 55, ultimo comma). Dalla lettura coordinata delle due norme si ricava che, nelle abitazioni, la clausola risolutiva non toglie all'inquilino la possibilità di sanare in giudizio nei casi e nei limiti dell'art. 55 (capitolo 12). La Cassazione definisce la compatibilità fra sanatoria della morosità e clausola risolutiva espressa «affermazione consolidata», con riferimento proprio all'art. 55 (Cass. civ., Sez. III, ord. 2 agosto 2025, n. 22327).

Le quattro garanzie a confronto

TABELLA 28 · DEPOSITO, FIDEIUSSIONE, PENALE, CLAUSOLA RISOLUTIVA

	DEPOSITO	FIDEIUSSIONE	PENALE	CLAUSOLA RISOLUTIVA
Che cosa fa	Mette una somma a disposizione del proprietario	Aggiunge un secondo debitore	Predetermina il danno	Accelera la risoluzione
Limite di legge	Tre mensilità, con interessi legali annui	Nessun limite di importo	Riduzione se manifestamente eccessiva	Non esclude la sanatoria dell'art. 55
Copre i canoni futuri?	Solo fino al suo importo	Nei limiti del contratto di garanzia	Solo il danno previsto	Non da sola: il danno va provato (capitolo 11)
Norma	Art. 11, L. 392/1978	Contratto di garanzia	Artt. 1382-1384 c.c.	Art. 1456 c.c.; artt. 5 e 55, L. 392/1978

Due avvertenze sul deposito, che la legge configura come garanzia. La prima: non è un anticipo dei canoni. L'inquilino che smette di pagare gli ultimi mesi contando sul deposito resta inadempiente per quei canoni e lascia il proprietario senza copertura per eventuali danni. La seconda: gli interessi legali sono dovuti «alla fine di ogni anno», non soltanto alla riconsegna.

Quanto valgono, in concreto, tre mensilità? La risposta sta nei tempi che la legge stessa assegna alla procedura. La morosità diventa grave dopo venti giorni dalla scadenza (art. 5); fra la notifica dell'intimazione e l'udienza devono passare almeno venti giorni liberi (art. 660 c.p.c.); il giudice può concedere un termine di grazia fino a novanta giorni (art. 55); la data dell'esecuzione può essere fissata fino a sei mesi dopo il provvedimento, o fino a sessanta giorni dopo la scadenza del termine di grazia non rispettato (art. 56). Anche senza considerare i tempi effettivi dei tribunali e degli ufficiali giudiziari, che non sono pubblicati, i soli termini di legge superano le tre mensilità coperte dal deposito. È la ragione per cui la fideiussione, nei contratti di importo elevato, non è una cautela eccessiva.

Le garanzie pubbliche: i fondi per la morosità

Esistono anche strumenti pubblici, con dotazioni limitate. Il Fondo per gli inquilini morosi incolpevoli, istituito presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti (art. 6, comma 5, D.L. 102/2013), è stato incrementato di 2 milioni di euro per ciascuno degli anni 2026 e 2027 dalla legge di bilancio per il 2026 (art. 1, comma 908, L. 199/2025). Il Piano Casa ha istituito un Fondo di garanzia per la morosità incolpevole, riservato però agli inquilini di alloggi di edilizia residenziale pubblica, con 22 milioni di euro per il 2026 e 2 milioni per il 2027 (art. 4, D.L. 66/2026). Gli importi danno la misura del fenomeno: sono risorse che non coprono, nell'ordine di grandezza, le decine di migliaia di procedure per morosità registrate ogni anno (capitolo 12).

FONTI · *L. 392/1978, artt. 5, 11, 55 · Codice civile, artt. 1382, 1384, 1456 · D.Lgs. 23/2011, art. 3; D.Lgs. 117/2026, art. 203 · D.L. 102/2013, art. 6, c. 5 · L. 199/2025, art. 1, c. 908 · D.L. 66/2026, conv. L. 116/2026, art. 4*

10.
La vita del rapporto: spese, riparazioni, aggiornamento, successione

Una volta firmato il contratto, la maggior parte delle discussioni fra proprietario e inquilino riguarda chi paga che cosa. Le regole ci sono, e sono più precise di quanto si creda.

Le spese condominiali: che cosa paga l'inquilino

Salvo patto contrario, sono «interamente a carico del conduttore» le spese per la pulizia, il funzionamento e l'ordinaria manutenzione dell'ascensore, l'acqua, l'energia elettrica, il riscaldamento e il condizionamento, lo spurgo dei pozzi neri e delle latrine e gli altri servizi comuni; la portineria è a suo carico «nella misura del 90 per cento», salvo che le parti abbiano previsto una quota inferiore (art. 9, L. 392/1978). Restano al proprietario le spese straordinarie e quelle di conservazione dell'edificio.

Il pagamento deve avvenire «entro due mesi dalla richiesta», e prima di pagare l'inquilino ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese con i criteri di ripartizione e di «prendere visione dei documenti giustificativi» (art. 9, terzo comma). Il mancato pagamento degli oneri diventa motivo di risoluzione solo quando supera due mensilità del canone (art. 5). L'inquilino vota in assemblea, al posto del proprietario, sulle spese e sulla gestione del riscaldamento e del condizionamento, e può intervenire senza voto sulle modifiche degli altri servizi comuni (art. 10).

Le riparazioni

Il proprietario deve eseguire durante la locazione «tutte le riparazioni necessarie, eccettuate quelle di piccola manutenzione che sono a carico del conduttore» (art. 1576 c.c.). Le piccole riparazioni a carico dell'inquilino sono «quelle dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso, e non quelle dipendenti da vetustà o da caso fortuito» e, in mancanza di patto, sono determinate dagli usi locali (art. 1609 c.c.). Un rubinetto che gocciola per l'uso è dell'inquilino; una tubazione corrosa dagli anni è del proprietario.

L'inquilino deve tollerare le riparazioni urgenti, anche se lo privano di una parte della casa (art. 1583 c.c.); se però i lavori durano oltre un sesto della durata della locazione e comunque oltre venti giorni, ha diritto a una riduzione del canone «proporzionata all'intera durata delle riparazioni stesse e all'entità del mancato godimento», e se rendono inabitabile la parte necessaria all'alloggio della famiglia può ottenere lo scioglimento del contratto (art. 1584 c.c.). Le due soglie vanno lette insieme: in un contratto di quattro anni un sesto della durata sono otto mesi, e la riduzione spetta solo se i lavori lo superano, ma si calcola allora sull'intera durata; in un contratto di tre mesi, un sesto sarebbe di quindici giorni, ma la riduzione spetta solo dopo il ventesimo. Se le riparazioni a carico del proprietario sono urgenti, l'inquilino può eseguirle direttamente, salvo rimborso, purché ne dia contemporaneamente avviso al locatore (art. 1577 c.c.).

Non pagare per protesta: perché è un rischio

Quando qualcosa non funziona, la tentazione dell'inquilino è ridurre il canone di propria iniziativa. È una scelta pericolosa. Il codice consente di rifiutare la propria prestazione se l'altro non adempie, ma non quando il rifiuto è contrario alla buona fede (art. 1460 c.c.), e la Cassazione ammette la sospensione solo se proporzionata all'inadempimento del proprietario e conforme a buona fede, e la ritiene illegittima quando l'inquilino continua a godere della casa e smette di pagare per difetti che non ne impediscono l'uso (capitolo 8). La strada corretta è contestare per iscritto il difetto e chiedere la riduzione al giudice (art. 1578 c.c.).

Sublocazione e cessione

Per le abitazioni vale una regola più restrittiva del codice: l'inquilino «non può sublocare totalmente l'immobile, né può cedere ad altri il contratto senza il consenso del locatore»; può invece sublocarne una parte, salvo patto contrario, avvisando il proprietario con raccomandata che indichi il subinquilino, la durata e i vani (art. 2, L. 392/1978).

L'aggiornamento del canone

Nel contratto libero l'aggiornamento annuale è possibile solo se previsto dal contratto. Nel concordato gli accordi locali possono prevederlo, per chi non sceglie la cedolare, in misura «non superiore al 75 per cento della variazione Istat» dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (art. 1, comma 9, D.M. 16 gennaio 2017). Con la cedolare l'aggiornamento è sospeso per legge (capitolo 7). L'indice di riferimento è il FOI: a settembre 2026 è cresciuto del 4,0 per cento su un anno prima, contro l'1,4 per cento di settembre 2025. Da gennaio 2026 l'ISTAT pubblica l'indice in base 2025 uguale a 100: chi aggiorna un canone fissato prima deve usare le variazioni percentuali pubblicate o i coefficienti di raccordo fra le basi.

Chi succede nel contratto

Se l'inquilino muore, nel contratto gli succedono «il coniuge, gli eredi ed i parenti ed affini con lui abitualmente conviventi» (art. 6, L. 392/1978). La Corte costituzionale ha esteso la regola al convivente di fatto fin dal 1988 (sentenza n. 404 del 1988) e la legge sulle unioni civili lo prevede espressamente: «Nei casi di morte del conduttore o di suo recesso dal contratto di locazione della casa di comune residenza, il convivente di fatto ha facoltà di succedergli nel contratto» (art. 1, comma 44, L. 76/2016). In caso di separazione o divorzio succede l'altro coniuge, se il giudice gli ha attribuito il diritto di abitare nella casa familiare; nella separazione consensuale, se i coniugi lo hanno convenuto (art. 6, secondo e terzo comma).

Se il proprietario vende

La vendita non scioglie il contratto: la locazione «è opponibile al terzo acquirente, se ha data certa anteriore all'alienazione della cosa», e il contratto registrato ha data certa. Per le locazioni oltre i nove anni serve anche la trascrizione, altrimenti sono opponibili solo «nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione» (art. 1599 c.c.). Chi compra una casa affittata, quindi, compra anche il contratto in corso: la sua durata residua è un dato essenziale della valutazione, come spiegato nel Quaderno N.38.

Quanto vale una casa affittata

Un'abitazione occupata da un inquilino non vale quanto la stessa abitazione libera. La ragione non è un pregiudizio del mercato, ma una conseguenza delle regole descritte in questo Quaderno. Chi compra subentra nel contratto come locatore: incassa il canone, ma non può abitare la casa né rivenderla libera fino alla scadenza, e, se il contratto è libero o concordato, alla prima scadenza può riaverla solo per uno dei motivi dell'art. 3. La platea dei compratori si restringe a chi acquista per investimento, che nell'immediato paga per un reddito e non per una casa di cui disporre. E se il canone del contratto è più basso di quello di mercato, quel reddito è anche inferiore a quello che l'immobile potrebbe dare.

Il valore di un'abitazione occupata si ricava dalla VIP-V, la Valutazione Immobiliare Personalizzata dell'USEC, che enuncia il criterio in questi termini: «Il valore dell'immobile locato è determinato a partire dal VMP libero mediante un coefficiente di deprezzamento dinamico che considera il mercato territoriale di riferimento, la

durata effettiva dell'indisponibilità e il rapporto tra canone contrattuale e canone corrente di mercato». Il VMP è il valore di mercato più probabile dello stesso immobile libero. Il parametro territoriale è specifico per le città di riferimento del metodo, può essere sostituito da un dato locale validato e, in mancanza di informazioni territoriali più precise, è sostituito da un valore generico.

TABELLA 29 · IL VALORE DI UNA CASA AFFITTATA: I TRE CRITERI DELLA VIP-V

CRITERIO	COME COMPARE NEL REPORT VIP-V
Punto di partenza	Valore dello stesso immobile libero (VMP libero)
1. Il mercato territoriale di riferimento	Parametro del territorio su quattro anni: parametro della città o dato locale validato
2. La durata effettiva dell'indisponibilità	Anni che mancano alla scadenza dichiarata del contratto in corso
3. Il rapporto tra canone contrattuale e canone corrente di mercato	Canone del contratto diviso per il canone di mercato, in percentuale
Risultato	Riduzione per la condizione, in percentuale e in euro, e valore nella condizione attuale

Le regole dei contratti entrano nel calcolo soprattutto attraverso il secondo criterio: il report indica la durata effettiva dell'indisponibilità fino alla scadenza dichiarata del contratto in corso, che dipende dal tipo di contratto, come mostra la tabella.

TABELLA 30 · IL TIPO DI CONTRATTO E L'ATTESA DI CHI COMPRA UNA CASA AFFITTATA

CONTRATTO	QUANDO LA CASA PUÒ TORNARE LIBERA	CHE COSA SIGNIFICA PER IL CRITERIO 2
Libero 4+4	Alla prima scadenza solo con un motivo dell'art. 3 e sei mesi di preavviso; altrimenti alla fine degli otto anni, con la comunicazione sei mesi prima	La durata residua può arrivare alla fine degli otto anni
Concordato 3+2	Alla prima scadenza solo con un motivo dell'art. 3; altrimenti dopo la proroga biennale, poi a ogni biennio con preavviso	La durata residua comprende la proroga biennale, se non c'è un motivo di diniego
Transitorio	Alla scadenza, entro diciotto mesi, se il contratto è valido	Durata breve, purché il contratto sia valido: altrimenti diventa un 4+4
Studenti	Alla prima scadenza solo se l'inquilino dà disdetta; altrimenti il contratto si rinnova	La durata residua dipende anche dalla scelta dell'inquilino

PER CHI COMPRA E PER CHI VENDE UNA CASA AFFITTATA: I DATI DA AVERE PRIMA DEL PREZZO

- Contratto scritto e ricevuta di registrazione: senza registrazione il contratto è nullo, ma la registrazione tardiva lo sana (capitolo 6).
- Tipo di contratto, data di inizio e prima scadenza: da qui si calcola l'attesa e si capisce se alla prima scadenza servirà un motivo dell'art. 3.
- Canone in corso e opzione per la cedolare: con la cedolare l'aggiornamento è sospeso per tutta la durata dell'opzione (capitolo 7).
- Deposito cauzionale e interessi maturati, che chi compra dovrà restituire alla fine del rapporto.
- Regolarità dei pagamenti e assenza di procedure di sfratto in corso.
- Eventuale disdetta già inviata per vendita, da cui dipende la prelazione dell'inquilino (capitolo 3).

Tre situazioni a confronto

Nella stessa città il primo criterio non cambia. La tabella mostra il secondo e il terzo in tre situazioni tipiche, senza percentuali, che il report calcola sul singolo immobile.

TABELLA 31 · IL SECONDO E IL TERZO CRITERIO IN TRE SITUAZIONI TIPICHE

SITUAZIONE	DURATA EFFETTIVA DELL'INDISPONIBILITÀ	CANONE CONTRATTUALE RISPETTO AL CANONE DI MERCATO
Transitorio valido che scade fra pochi mesi	Breve	Conta per pochi mesi
Concordato alla prima scadenza, canone vicino al massimo dell'accordo	Media, più lunga se scatta la proroga biennale	Inferiore, ma non di molto
Libero appena rinnovato, canone fermo da anni con la cedolare	Lunga, fino alla seconda scadenza	Molto inferiore

Come si misura in pratica il secondo criterio. Si prenda un concordato firmato il 1° gennaio 2025 e una vendita del 1° gennaio 2026. La prima scadenza è il 31 dicembre 2027: se chi compra ha un motivo dell'art. 3, per esempio vuole abitarci, e lo comunica entro il 30 giugno 2027, l'attesa è di due anni. Se non ha un motivo, scatta la proroga di diritto fino al 31 dicembre 2029 e l'attesa diventa di quattro anni, alla fine dei quali serve comunque la comunicazione sei mesi prima. La durata effettiva dell'indisponibilità può quindi cambiare a seconda di chi compra, e chi vende deve sapere a quale acquirente si rivolge.

Un'ultima avvertenza riguarda il rendimento. Chi compra una casa affittata incassa il canone del contratto in corso: il suo rendimento lordo, cioè il canone annuo diviso il prezzo pagato, resta quello del contratto finché il contratto dura, e quello calcolato sul canone di mercato arriverà solo quando l'immobile tornerà libero. Il confronto corretto è con una casa libera della stessa zona da affittare a mercato, tenendo conto di tempo, spese e rischio per trovare un nuovo inquilino.

FONTI · *L. 392/1978, artt. 2, 5, 6, 9, 10 · Codice civile, artt. 1460, 1576, 1578, 1583, 1584, 1599, 1609 · D.M. 16 gennaio 2017, art. 1, c. 9 · L. 76/2016, art. 1, c. 44 · L. 431/1998, artt. 2 e 3 · USEC, metodologia VIP-V · Corte cost., sent. n. 404/1988 · Cass. civ., Sez. III, ord. 13 giugno 2026, n. 19550 · ISTAT, Prezzi al consumo, settembre 2026*

11.
La fine del rapporto e la riconsegna

Un contratto a tempo determinato «cessa con lo spirare del termine, senza che sia necessaria la disdetta» (art. 1596 c.c.). Nelle abitazioni, però, la regola generale è piegata dalla legge speciale: nei contratti liberi e concordati alla prima scadenza il rinnovo è automatico salvo diniego motivato, e alla seconda serve una comunicazione sei mesi prima (capitoli 3 e 4); transitorio e studenti seguono le regole del capitolo 5. Quando il rapporto cessa, restano due questioni: in che stato va restituita la casa e che cosa spetta al proprietario se la casa non è restituita o se il contratto finisce prima per colpa dell'inquilino.

Lo stato della casa: l'importanza del verbale iniziale

L'inquilino deve restituire la casa «nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, in conformità della descrizione che ne sia stata fatta dalle parti, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso». Se manca una descrizione, «si presume che il conduttore abbia ricevuto la cosa in buono stato di manutenzione»; in ogni caso l'inquilino non risponde «del perimento o del deterioramento dovuti a vetustà» (art. 1590 c.c.). La conseguenza pratica è chiara e spesso ignorata: senza un verbale di consegna con fotografie datate, è l'inquilino a dover dimostrare che il danno c'era già. Il verbale conviene a entrambi.

Quanto ai miglioramenti, l'inquilino non ha diritto a indennità, salvo che il proprietario li abbia autorizzati: in quel caso gli spetta la minor somma fra la spesa sostenuta e il valore del risultato al momento della riconsegna (art. 1592 c.c.).

Il contratto risolto per colpa dell'inquilino: i canoni futuri

Che cosa spetta al proprietario se il contratto è risolto perché l'inquilino non pagava e la casa viene riconsegnata anni prima della scadenza? Per molto tempo la Cassazione ha dato due risposte diverse. Le Sezioni Unite hanno chiuso il contrasto nel febbraio 2025 con questo principio: «Il diritto del locatore a conseguire, ai sensi dell'art. 1223 c.c., il risarcimento del danno da mancato guadagno a causa della risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore non viene meno, di per sé, in seguito alla restituzione del bene locato prima della naturale scadenza del contratto, ma richiede, normalmente, la dimostrazione, da parte del locatore, di essersi tempestivamente attivato, una volta ottenuta la disponibilità dell'immobile, per una nuova locazione a terzi, fermo l'apprezzamento del giudice delle circostanze del caso concreto anche in base al canone della buona fede e restando in ogni caso esclusa l'applicabilità dell'art. 1591 c.c.» (Cass. civ., Sez. Un., 25 febbraio 2025, n. 4892).

Tradotto: il proprietario può chiedere i canoni che avrebbe percepito fino alla scadenza o fino a una nuova locazione, ma non automaticamente. Di norma deve dimostrare di aver rimesso subito la casa sul mercato, con annunci e incarichi; se resta inerte confidando nel risarcimento, il giudice può negarglielo. La vicenda decisa dalle Sezioni Unite riguardava un appartamento a Roma restituito, dopo la convalida di uno sfratto per morosità, prima della scadenza del contratto.

Due situazioni da non confondere

La sentenza delle Sezioni Unite esclude espressamente l'applicazione dell'art. 1591 al proprietario che ha già riavuto la casa. Le due ipotesi, che nella pratica si sovrappongono spesso, hanno regole diverse.

TABELLA 32 · DOPO LA FINE DEL CONTRATTO: CHE COSA SPETTA AL PROPRIETARIO

	L'INQUILINO NON RICONSEGNA	LA CASA È RICONSEGNATA PRIMA DELLA SCADENZA DOPO LA RISOLUZIONE
Che cosa spetta	Il canone convenuto fino alla riconsegna, più il maggior danno	Il mancato guadagno, cioè i canoni perduti, entro i limiti del danno provato
Che cosa va provato	Per il canone, nulla oltre il ritardo; per il maggior danno, il pregiudizio ulteriore	Di essersi attivato tempestivamente per una nuova locazione
Norma o principio	Art. 1591 c.c.	Art. 1223 c.c., secondo Cass., Sez. Un., n. 4892/2025

Usura, vetustà o danno: chi paga che cosa alla riconsegna

TABELLA 33 · LO STATO DELLA CASA ALLA RICONSEGNA

SITUAZIONE	CHI NE RISPONDE	NORMA
Deterioramento o consumo risultante dall'uso conforme al contratto	Nessuno: è compreso nel godimento pagato con il canone	Art. 1590 c.c.
Deterioramento dovuto a vetustà	Il proprietario, che ne sopporta il peso	Art. 1590 c.c.
Danno da uso negligente	L'inquilino, tenuto alla diligenza del buon padre di famiglia	Artt. 1587 e 1590 c.c.
Perdita o deterioramento, anche da incendio	L'inquilino, se non prova che il fatto è accaduto per causa a lui non imputabile	Art. 1588 c.c.
Piccole riparazioni maturate durante il rapporto	L'inquilino, se dipendono dall'uso e non dalla vetustà	Art. 1609 c.c.

Chiudere i conti

Senza il verbale iniziale opera la presunzione di buono stato a favore del proprietario; senza quello finale, la discussione sul deposito diventa una contesa di testimonianze. Alla riconsegna conviene quindi redigere un secondo verbale, confrontarlo con quello iniziale e chiudere insieme i conti: conguaglio delle spese condominiali, eventuali danni documentati, restituzione del deposito con gli interessi legali maturati (art. 11, L. 392/1978). La risoluzione anticipata va comunicata all'Agenzia delle Entrate entro trenta giorni (capitolo 6).

FONTI · *Codice civile, artt. 1223, 1587, 1588, 1590, 1591, 1592, 1596, 1609 · L. 392/1978, art. 11 · D.P.R. 131/1986, art. 17; D.Lgs. 123/2025, art. 21 · Cass. civ., Sez. Un., 25 febbraio 2025, n. 4892*

12.
Morosità e sfratto: come funziona oggi

Lo sfratto è il momento in cui tutte le scelte fatte alla firma vengono messe alla prova: la registrazione, le garanzie, la documentazione. Questo capitolo descrive la procedura vigente alla data di chiusura; il capitolo 13 dice come cambierebbe se il disegno di legge in discussione al Senato fosse approvato.

Quando il ritardo diventa grave

Per le abitazioni non serve discutere caso per caso se il mancato pagamento sia grave: lo dice la legge. È motivo di risoluzione il canone non pagato «decorsi venti giorni dalla scadenza prevista», e gli oneri accessori non pagati quando superano «due mensilità del canone» (art. 5, L. 392/1978). La regola vale per i contratti liberi, concordati, transitori e per studenti; per le abitazioni in categoria A/1, A/8 e A/9 e per gli immobili vincolati, che la legge del 1998 sottopone esclusivamente al codice civile, la sua applicazione va verificata con il legale. Il contratto fissa le scadenze di pagamento; da ciascuna scadenza decorre il termine di venti giorni.

L'intimazione e la convalida

Il proprietario intima lo sfratto per morosità con un atto che contiene la citazione davanti al giudice per la convalida, e può chiedere nello stesso atto l'ingiunzione di pagamento dei canoni scaduti (art. 658 c.p.c.). L'atto va notificato secondo le regole ordinarie, «esclusa la notificazione al domicilio eletto», e fra la notifica e l'udienza devono passare almeno venti giorni liberi; l'atto deve avvertire l'inquilino che, se non compare o non si oppone, lo sfratto sarà convalidato, e che può chiedere il patrocinio a spese dello Stato (art. 660 c.p.c.).

All'udienza le strade sono tre. Se l'inquilino non compare o non si oppone, il giudice convalida lo sfratto con ordinanza esecutiva, ma per la morosità serve che il proprietario o il suo avvocato attestino in giudizio «che la morosità persiste» (art. 663 c.p.c.). Se l'inquilino si oppone con eccezioni non fondate su prova scritta, il giudice può pronunciare un'«ordinanza non impugnabile di rilascio», immediatamente esecutiva, rinviando la discussione delle eccezioni al giudizio ordinario (art. 665 c.p.c.). Dopo l'opposizione, con o senza ordinanza di rilascio, il giudizio prosegue nelle forme del rito speciale delle locazioni (art. 667 c.p.c.); da quel momento è richiesto il tentativo di mediazione, che nella fase di convalida non si applica (art. 5, commi 1 e 6, D.Lgs. 28/2010). Per i canoni, se il proprietario lo ha chiesto nell'intimazione, il giudice pronuncia un separato decreto ingiuntivo, immediatamente esecutivo, anche per quelli che scadranno fino al rilascio (art. 664 c.p.c.).

La sanatoria in udienza e il termine di grazia

Per le abitazioni l'inquilino ha una possibilità che il codice non conosce: sanare la morosità in giudizio. La disciplina è quella dell'art. 55 della legge del 1978, che conviene leggere con attenzione perché i numeri che contiene sono spesso riferiti in modo impreciso. Il pagamento che sana deve comprendere tutto il dovuto alla data dell'udienza: i canoni scaduti, gli oneri accessori maturati, gli interessi legali e le spese processuali liquidate dal giudice.

TABELLA 34 · LA SANATORIA DELLA MOROSITÀ IN GIUDIZIO (ART. 55, L. 392/1978)

IPOTESI	REGOLA
Pagamento alla prima udienza	L'inquilino paga canoni scaduti, oneri maturati, interessi legali e spese liquidate dal giudice; la sanatoria è ammessa «per non più di tre volte nel corso di un quadriennio»
Termine di grazia	Se non paga in udienza e prova condizioni di difficoltà, il giudice può assegnargli «un termine non superiore a giorni novanta» e rinvia l'udienza a non oltre dieci giorni dalla scadenza
Difficoltà sopravvenute	Se la morosità non supera due mesi e dipende da disoccupazione, malattia o gravi difficoltà insorte dopo la firma, il termine sale a centoventi giorni e le sanatorie a quattro nel quadriennio
Effetto del pagamento	«Il pagamento, nei termini di cui ai commi precedenti, esclude la risoluzione del contratto»

La tabella si legge dall'alto in basso, come si svolge l'udienza: prima la possibilità di pagare subito, poi quella di ottenere tempo, poi l'ipotesi più favorevole per chi ha perso il lavoro o si è ammalato, infine l'effetto. Il termine di grazia non è automatico: è una facoltà del giudice, legata a «comprovate condizioni di difficoltà» dell'inquilino.

Dalla convalida alle chiavi

Con il provvedimento di rilascio il giudice fissa la data dell'esecuzione «entro il termine massimo di sei mesi ovvero, in casi eccezionali, di dodici mesi», tenendo conto delle condizioni delle parti; se l'inquilino non paga nel termine di grazia, la data non può superare i sessanta giorni dalla scadenza del termine (art. 56, L. 392/1978). Trascorsa quella data il proprietario notifica il precetto e avvia l'esecuzione: l'ufficiale giudiziario comunica all'inquilino, almeno dieci giorni prima, il giorno e l'ora del rilascio (art. 608 c.p.c.) e, se necessario, procede con la forza pubblica. La legge del 1998 prevedeva anche, per la finita locazione, una nuova fissazione dell'esecuzione fino a sei o diciotto mesi (art. 6, commi 4 e 5, L. 431/1998), ma era una misura transitoria: la Corte costituzionale ne ha sottolineato la «limitazione temporale e spaziale» (sent. n. 482 del 2000) e la Cassazione l'ha limitata ai provvedimenti emessi entro il 27 giugno 1999 (Cass. civ., Sez. III, 17 maggio 2010, n. 11961, secondo la massima). Oggi non è una tutela disponibile.

PER L'INQUILINO CHE RICEVE UN'INTIMAZIONE DI SFRATTO

- Leggere subito la data dell'udienza: la legge garantisce almeno venti giorni liberi fra la notifica e l'udienza (art. 660 c.p.c.).
- Presentarsi: per opporsi e per le attività dell'udienza di convalida «è sufficiente la comparizione personale dell'intimato» (art. 660 c.p.c.); chi ha i requisiti di reddito può chiedere il patrocinio a spese dello Stato.
- Se la morosità è certa, valutare il pagamento in udienza o la richiesta del termine di grazia, documentando le difficoltà (art. 55, L. 392/1978).
- Se la morosità deriva da una perdita di reddito, informarsi presso il comune sui contributi eventualmente disponibili per la morosità incolpevole e per il sostegno all'affitto.

PER IL PROPRIETARIO CHE NON RICEVE IL CANONE

- Verificare i presupposti: il canone è non pagato da oltre venti giorni, o gli oneri superano due mensilità (art. 5, L. 392/1978).
- Raccogliere contratto registrato, ricevuta di registrazione, estratto dei pagamenti e solleciti.
- Agire per tempo: anche ai fini fiscali, perché i canoni non riscossi si escludono dal reddito solo se la mancata percezione risulta dall'intimazione di sfratto o dall'ingiunzione (capitolo 7).
- Dopo il rilascio, rimettere subito l'immobile sul mercato e documentarlo, per poter chiedere i canoni fino alla scadenza (capitolo 11).

Il Ministero dell'Interno non pubblica i tempi medi delle procedure: le durate che circolano nel dibattito pubblico sono stime, non dati ufficiali. Ciò che la legge fissa sono i termini massimi delle singole fasi, descritti sopra.

I numeri ufficiali del 2025

TABELLA 35 · I PROVVEDIMENTI DI RILASCIO PER LE ABITAZIONI, ITALIA

INDICATORE	2025	2024	VARIAZIONE
Provvedimenti emessi	37.122	40.158	-7,56%
di cui per morosità o altra causa	26.632	30.041	
di cui per finita locazione	8.415	7.845	
di cui per necessità del locatore	2.075	2.272	
Richieste di esecuzione	61.856	81.054	-23,69%
Sfratti eseguiti con l'ufficiale giudiziario	18.292	21.337	-14,27%

Come leggere la tabella. I provvedimenti sono le decisioni del giudice che ordinano il rilascio; le richieste di esecuzione sono le istanze presentate all'ufficiale giudiziario, che comprendono anche ripetizioni di accessi per procedure degli anni precedenti, e per questo sono più numerose; gli sfratti eseguiti sono quelli conclusi con l'intervento dell'ufficiale giudiziario. Quasi tre provvedimenti su quattro, il 71,7 per cento, rientrano nella voce che il Ministero chiama «morosità o altra causa». Nel 2025 calano i provvedimenti complessivi, quelli per morosità e per necessità del locatore, le richieste di esecuzione e gli sfratti eseguiti; crescono invece i provvedimenti per finita locazione, da 7.845 a 8.415. Nel Lazio i provvedimenti sono stati 5.693, di cui 4.793 nella provincia di Roma; nel comune capoluogo le sole procedure per morosità sono state 2.577. Il dato del 2025 è stato pubblicato dal Ministero il 6 ottobre 2026: il numero di «ventunomila sfratti» che ha circolato in quei giorni corrisponde agli sfratti eseguiti nel 2024.

FONTI · *L. 392/1978, artt. 5, 55, 56 · Codice di procedura civile, artt. 608, 658, 660, 663, 664, 665 · L. 431/1998, art. 6 · Corte cost., sent. n. 482/2000 · Cass. civ., Sez. III, 17 maggio 2010, n. 11961 · D.Lgs. 28/2010, art. 5 · Ministero dell'Interno, Ufficio centrale di statistica, Procedure di rilascio di immobili ad uso abitativo, dati 2025, pubblicati il 6 ottobre 2026*

13.
La riforma in Parlamento: che cosa cambierebbe

Il disegno di legge «Disposizioni in materia di rilascio di immobili», di iniziativa del Governo, è stato presentato al Senato il 12 maggio 2026 con il numero 1896. Assegnato prima in sede redigente e poi, dal 23 settembre 2026, in sede referente alla Commissione Giustizia, con relatore il senatore Pierantonio Zanettin, alla data del 21 ottobre 2026 risulta «in corso di esame in commissione». Non è legge: per diventarlo deve essere approvato dal Senato e dalla Camera e pubblicato in Gazzetta Ufficiale. Il confronto che segue riguarda il testo presentato; le modifiche proposte in commissione, fra cui secondo la stampa la vigilanza privata nelle esecuzioni e un registro dei morosi, non risultano da un testo ufficiale approvato e non sono qui considerate norme.

TABELLA 36 · MOROSITÀ E SFRATTO: I TEMPI OGGI E NEL DISEGNO DI LEGGE AS 1896

TEMA	OGGI	NEL TESTO PRESENTATO
Sanatorie in udienza	Fino a tre nel quadriennio (quattro per difficoltà sopravvenute)	Fino a due; il testo presentato non modifica il limite di quattro per difficoltà sopravvenute
Termine di grazia	Fino a 90 giorni; 120 per difficoltà sopravvenute, se la morosità non supera due mesi	Fino a 45 giorni; 60 per difficoltà sopravvenute
Data dell'esecuzione	Entro 6 mesi, eccezionalmente 12; 60 giorni dopo il termine di grazia	Entro 3 mesi, eccezionalmente 6; 30 giorni dopo il termine di grazia
Chi esegue	Ufficiale giudiziario	Su istanza del proprietario, anche l'istituto vendite giudiziarie, con compenso calcolato sul quintuplo del canone annuo
Giorno del rilascio	Avviso dell'ufficiale giudiziario almeno dieci giorni prima	Il giorno dopo la scadenza del termine del precetto, e comunque entro il quindicesimo giorno

Le due tabelle confrontano, riga per riga, la regola vigente con quella proposta. Tre osservazioni ne discendono. La prima: la riduzione del termine di grazia e del numero delle sanatorie si applicherebbe soltanto ai procedimenti «introdotti successivamente» all'entrata in vigore della legge (art. 9, comma 4, del disegno di legge); per le procedure già avviate resterebbe la regola attuale. La seconda: il nuovo differimento per le persone fragili diventerebbe, di fatto, l'unico strumento ordinario di questo tipo, perché quello dell'art. 6 della legge del 1998 è legato alla fase transitoria di quella legge; il testo presentato però non lo abroga, e un coordinamento espresso eviterebbe incertezze. La terza: la nuova ingiunzione riguarda la finita locazione, mentre per la morosità resta la convalida, con l'aggiunta della somma per il ritardo. Il percorso che resta è quello ordinario: esame in Commissione, voto del Senato, esame della Camera, che può modificare il testo, promulgazione e pubblicazione; fino ad allora vale la regola del capitolo 12. Il perimetro conta quanto le novità: il testo non tocca durate, motivi di diniego, registrazione, deposito e soglia dei venti giorni, non istituisce nuovi fondi e, per la sanatoria, si applicherebbe solo alle procedure avviate dopo l'entrata in vigore.

TABELLA 37 · FINITA LOCAZIONE, RITARDO, FRAGILITÀ, OCCUPAZIONI: OGGI E NEL DISEGNO DI LEGGE

TEMA	OGGI	NEL TESTO PRESENTATO
Finita locazione	Intimazione con citazione per la convalida (art. 657 c.p.c.)	Ingiunzione di rilascio con decreto motivato «entro quindici giorni dal deposito del ricorso»; opposizione «entro venti giorni»; decreto provvisoriamente esecutivo (nuovi artt. 657 e 657-bis)
Ritardo nel rilascio	Canone fino alla riconsegna più il maggior danno provato (art. 1591 c.c.)	Su istanza, somma pari all'«1 per cento del canone mensile di locazione per ogni giorno di ritardo» (art. 614-bis c.p.c. richiamato dal nuovo art. 657-bis)
Persone fragili	Nessun differimento ordinario per categorie fragili: quello fino a 18 mesi dell'art. 6, L. 431/1998, è legato alla fase transitoria di quella legge; resta la data fissata dal giudice (art. 56, L. 392/1978)	Differimento una sola volta, fino a 180 giorni, se l'esecutato ha almeno 75 anni, una disabilità grave o una malattia terminale, o vive con una persona in queste condizioni residente da almeno un anno; segnalazione ai servizi sociali delle situazioni di fragilità
Occupazioni senza alcun titolo	Serve un titolo giudiziale	Titolo per il rilascio anche l'atto notarile trascritto di acquisto della proprietà o di un diritto di usufrutto, uso o abitazione (nuovo art. 474-bis c.p.c.)

Le altre misure del testo presentato

TABELLA 38 · LE ALTRE NOVITÀ DEL DISEGNO DI LEGGE AS 1896

MISURA	CONTENUTO NEL TESTO PRESENTATO	ARTICOLO
Domicilio digitale	Introduce nella legge del 1998 il domicilio digitale delle parti del contratto, anche speciale	Art. 3
Mediazione	Esclusa nei procedimenti di ingiunzione di rilascio fino all'opposizione	Art. 4
Contributo unificato	Ridotto alla metà; nello sfratto per morosità il valore è dato dai canoni non pagati alla notifica	Art. 5
Servizi sociali	Segnalazione delle situazioni di disagio sociale, fragilità o vulnerabilità	Art. 6
Edilizia residenziale pubblica	Ricorso al tribunale entro trenta giorni e rilascio non oltre trenta giorni	Artt. 7-8
Entrata in vigore	Il giorno successivo alla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale; clausola di invarianza finanziaria	Artt. 10-11

FONTI · *Senato della Repubblica, AS 1896, XIX legislatura, testo presentato (Atti parlamentari, pp. 45-57) e scheda dei lavori aggiornata al 21 ottobre 2026 · L. 392/1978, artt. 55-56 · L. 431/1998, art. 6 · Codice di procedura civile, artt. 608, 657 · Codice civile, art. 1591*

14.
Le criticità del sistema

I capitoli precedenti descrivono le regole come sono. Questo capitolo prova a dire dove funzionano male. Le criticità sono ordinate su quattro piani, legislativo, tecnico, giuridico e sociale; per ciascuna è indicato il dato o la norma che la sostiene, perché una critica senza fondamento non serve a nessuno.

Sul piano legislativo: un sistema a strati

- **Tre leggi, un decreto e centinaia di accordi.** Per sapere quale regola vale bisogna incrociare il codice civile, la legge del 1998, gli articoli superstiti della legge del 1978, il decreto del 2017 e l'accordo del proprio comune. La legge del 1978 è stata abrogata per le abitazioni «limitatamente» ad alcuni articoli (art. 14, comma 4, L. 431/1998): chi legge il testo della legge senza questa avvertenza applica norme che non valgono più.
- **Il cambio di indirizzo del 2027.** Dal 1° gennaio 2027 cedolare secca e imposta di registro passano in due testi unici: il contenuto resta, gli articoli cambiano. Contratti tipo, moduli e proposte di locazione che citano il decreto legislativo n. 23 del 2011 o il decreto presidenziale n. 131 del 1986 andranno aggiornati.
- **Un vantaggio fiscale che dipende dal comune.** La cedolare al 10 per cento e la riduzione IRPEF del 30 per cento spettano solo nei comuni ad alta tensione abitativa e in pochi altri. Due contratti identici, in due comuni confinanti, sono tassati in modo diverso.
- **Un contenzioso fiscale aperto.** Sulla cedolare per gli immobili affittati a imprese per i propri dipendenti decideranno le Sezioni Unite (capitolo 7); nel frattempo contribuenti e uffici operano nell'incertezza.

Sul piano tecnico: documenti non obbligatori e documenti che scadono

- **La conformità urbanistica non è un requisito di validità dell'affitto.** Il contratto su una casa con difformità edilizie non è per questo nullo, ma la difformità può limitare l'uso abitativo, esporre a provvedimenti amministrativi e incidere sulla sicurezza; se i vizi espongono a serio pericolo la salute, l'inquilino può chiedere la risoluzione anche se li conosceva, «nonostante qualunque rinunzia» (art. 1580 c.c.). La verifica preventiva resta affidata alla diligenza delle parti (capitolo 8).
- **L'attestato energetico può decadere senza che nessuno se ne accorga**, se i controlli degli impianti non sono eseguiti (art. 6, comma 5, D.Lgs. 192/2005).
- **Le superfici.** Il canone concordato dipende dai metri quadrati, ma i criteri di misurazione possono variare da un accordo locale all'altro (art. 4-bis, comma 2, L. 431/1998): lo stesso appartamento può avere superfici diverse a seconda del comune.
- **Statistiche senza durate.** I dati ufficiali contano i provvedimenti e le esecuzioni, non i tempi delle procedure; l'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate esclude dalle proprie analisi le locazioni fino a trenta giorni. Le due grandezze più discusse, la durata degli sfratti e il peso degli affitti brevi sul mercato residenziale, sono proprio quelle meno coperte dalle statistiche pubbliche.

Sul piano giuridico: nullità a cascata

- **Molte nullità, conseguenze diverse.** Contratto non scritto, non registrato, canone occulto, canone oltre il massimo, durata ridotta, transitorio senza esigenza documentata: ogni vizio ha una conseguenza propria,

ricostruita in gran parte dalla giurisprudenza (capitoli 5 e 6). Il risultato è un sistema che punisce severamente l'errore formale e che richiede consulenza anche per contratti semplici.

- **Un onere chiarito per il proprietario danneggiato.** Nel 2025 le Sezioni Unite hanno confermato che il proprietario che chiede i canoni futuri dopo la risoluzione deve, di norma, dimostrare di essersi attivato subito per riaffittare (capitolo 11): una regola ragionevole, che però sposta sul proprietario la prova di un fatto da documentare con cura.
- **Regioni e affitti brevi.** A ottobre 2026 la Corte costituzionale ha dichiarato illegittimi due articoli, il 4 e il 5, della legge regionale emiliano-romagnola del dicembre 2025 sugli immobili destinati a locazione breve, respingendo le altre questioni (sentenza n. 164 del 2026). Il confine fra ciò che le regioni possono fare per proteggere il mercato residenziale e ciò che spetta allo Stato resta in movimento.

Sul piano sociale: chi affitta e chi rischia

I dati ufficiali disegnano un quadro preciso. Delle famiglie in affitto, 999 mila nel 2025 vivevano in povertà assoluta, con un'incidenza del 20,9 per cento; l'affitto medio mensile era di circa 379 euro per le famiglie povere e 454 euro per le altre (ISTAT). Tre procedure di rilascio su quattro nascono dalla morosità (Ministero dell'Interno). I canoni crescono: il canone complessivo delle abitazioni affittate con nuovo contratto e analizzate dall'Agenzia delle Entrate è aumentato del 5,4 per cento nel 2025 e, secondo l'indagine della Banca d'Italia presso gli agenti immobiliari, nel secondo trimestre del 2026 i canoni hanno accelerato nella maggior parte del territorio, pur rallentando rispetto a un anno prima. Gli strumenti pubblici contro la morosità incolpevole hanno dotazioni nell'ordine di pochi milioni di euro l'anno (capitolo 9). Fra queste due grandezze, decine di migliaia di procedure per morosità e fondi di pochi milioni, sta il nodo sociale delle locazioni.

Che cosa servirebbe: sei interventi di manutenzione

Dalle criticità descritte discendono alcune indicazioni. Sono una lettura dell'Ufficio Studi, non un dato, e vengono proposte come tali.

1. **Un testo unico delle locazioni abitative**, che riunisca gli articoli superstiti della legge del 1978, la legge del 1998 e i criteri del decreto del 2017, come già fatto per il fisco con i testi unici del 2025 e del 2026.
2. **Un riordino espresso delle norme superate**, a cominciare dal differimento degli sfratti dell'art. 6 della legge del 1998, nato per la fase transitoria e mai abrogato, che genera incertezze applicative.
3. **La pubblicazione dei tempi effettivi** delle procedure di rilascio, accanto ai numeri che il Ministero dell'Interno già rende disponibili: senza questo dato il dibattito sulla durata degli sfratti si regge su stime.
4. **Fondi per la morosità incolpevole proporzionati** al fenomeno che devono contrastare, e collegati alla procedura di sfratto, così che il contributo arrivi prima dell'esecuzione e non dopo.
5. **Un fascicolo documentale dell'immobile prima dell'affitto**, con attestato energetico, stato degli impianti e situazione urbanistica, per spostare la verifica dal momento della lite al momento della firma.
6. **Criteri uniformi di misurazione delle superfici** nei contratti concordati, perché la stessa abitazione non abbia metri quadrati diversi a seconda del comune.

Il dibattito pubblico: che cosa dicono i giornali e che cosa dicono i dati

Fra maggio e ottobre 2026 la stampa ha raccontato il disegno di legge sugli sfratti, il Piano Casa e le ipotesi fiscali secondo quattro cornici ricorrenti, che conviene conoscere perché orientano la percezione di proprietari e inquilini.

TABELLA 39 · LE CORNICI DEL DIBATTITO E CHI LE ADOTTA

CORNICE	PAROLE RICORRENTI	CHI LA ADOTTA
Legalità e tutela della proprietà	«cittadini onesti», «furbetti», certezza dei tempi: lo sfratto rapido come condizione per avere più case in affitto	il Giornale, Libero, Il Tempo, La Verità; tra le associazioni, Confedilizia
Emergenza sociale e diritto all'abitare	«bomba sociale», «privatizzazione dell'esecuzione»: accelerare non serve senza alloggi e senza fondi	il Manifesto, blog e redazione Economia del Fatto Quotidiano, Avvenire in chiave solidaristica; SUNIA, Unione Inquilini, ASIA-USB
Annunci e sostanza	risorse annunciate e non stanziate, «operazione di facciata»	Domani, il Manifesto, il Fatto Quotidiano, in parte Avvenire; La Verità rovescia la cornice e parla di emergenza costruita
Lettura tecnica	termini, garanzie processuali, sanzione per il ritardo	Il Sole 24 Ore, nelle edizioni specializzate

Le cornici non si escludono e convergono su un punto: quasi tutti riconoscono che in Italia mancano abitazioni in affitto. Divergono sulla causa, l'insicurezza del proprietario per gli uni, la scarsità di edilizia pubblica e la concorrenza degli affitti brevi per gli altri, e quindi sul rimedio. Sull'ipotesi di cedolare al 5 per cento per il concordato le posizioni sono meno distanti di quanto ci si aspetterebbe: favorevoli alcune associazioni della proprietà e Libero, prudente Confedilizia Roma («non basta la leva fiscale»), possibilista il SUNIA purché la misura sia inserita in una riforma che premi il concordato.

Il confronto con i dati ufficiali è istruttivo. Gli sfratti del 2025 sono in calo su quasi tutti gli indicatori, eccetto quelli per finita locazione: la stampa di area progressista ne deduce che accelerare le procedure è fuori luogo, quella di area conservatrice che l'emergenza non esiste; entrambe usano lo stesso numero per sostenere conclusioni opposte. Il calo, di per sé, non dice né l'una né l'altra cosa: dice che le procedure diminuiscono, non quanto durano, né quante famiglie restano senza alternativa. Allo stesso modo, le richieste di esecuzione sono un indicatore distinto dai provvedimenti dell'anno, rilevato per provincia, e il loro forte calo nel 2025 risente di un'oscillazione del dato lombardo, salito del 61,5 per cento nel 2024 e sceso del 60,1 per cento nel 2025: usarle come prova dell'emergenza, o della sua assenza, è una forzatura. Un'avvertenza di metodo: tre grandi quotidiani nazionali, la Repubblica, il Corriere della Sera e La Stampa, non sono risultati consultabili con gli strumenti di analisi utilizzati e non sono quindi rappresentati in questa sintesi.

FONTI · *L. 431/1998, artt. 4-bis e 14 · D.Lgs. 192/2005, art. 6 · Corte cost., sent. n. 164/2026 · ISTAT, La povertà in Italia, anno 2025 · Ministero dell'Interno, dati 2025 · Agenzia delle Entrate, OMI, Rapporto Immobiliare 2026 · Banca d'Italia, Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia, II trimestre 2026 · rassegna della stampa nazionale maggio-ottobre 2026, elenco nelle Fonti*

15.
Prima di firmare: dossier, clausole e casi specifici

Questo capitolo traduce il manuale in operazioni. Distingue ciò che va preparato prima della firma da ciò che va fatto dopo, propone alcune clausole modello e segnala i casi in cui le regole generali non bastano. Per chi accompagna la trattativa resta fermo il dovere del mediatore di «comunicare alle parti le circostanze a lui note, relative alla valutazione e alla sicurezza dell'affare, che possono influire sulla conclusione di esso» (art. 1759 c.c.).

Dalla proposta al contratto

Quando l'affitto passa per un'agenzia, il primo documento firmato non è il contratto ma la proposta di locazione. Conviene sapere che cosa vale. Se la proposta è dichiarata irrevocabile per un certo tempo, chi l'ha fatta non può ritirarla: «la revoca è senza effetto» (art. 1329 c.c.). Il contratto si conclude «nel momento in cui chi ha fatto la proposta ha conoscenza dell'accettazione dell'altra parte» (art. 1326 c.c.): da quel momento la proposta accettata vincola entrambi: a seconda del contenuto e della volontà che risultano dal testo, come contratto preliminare, cioè impegno a stipulare il definitivo alle condizioni indicate, oppure già come contratto definitivo. La somma versata con la proposta è spesso qualificata caparra confirmatoria: se è inadempiente chi l'ha data, l'altra parte può recedere «ritenendo la caparra»; se è inadempiente chi l'ha ricevuta, l'altra può recedere ed «esigere il doppio della caparra» (art. 1385 c.c.).

All'agente spetta la provvigione «da ciascuna delle parti, se l'affare è concluso per effetto del suo intervento» (art. 1755 c.c.). Per questo la proposta deve già contenere gli elementi che decidono il rapporto: il tipo di contratto, la durata, il canone, le garanzie, il regime fiscale scelto dal proprietario, le difformità note dell'immobile. Ciò che non è scritto nella proposta difficilmente entra nel contratto senza discussioni.

Le somme che passano di mano prima della firma e alla firma hanno nature diverse, e confonderle è una fonte frequente di contenzioso.

TABELLA 40 · CAPARRA, DEPOSITO CAUZIONALE, PRIMO CANONE: TRE SOMME DIVERSE

	CAPARRA CONFIRMATORIA	DEPOSITO CAUZIONALE	PRIMO CANONE
Quando	Con la proposta o all'accettazione	Alla firma del contratto	Alla scadenza pattuita
Funzione	Rafforza l'impegno a concludere il contratto	Garantisce gli obblighi dell'inquilino durante il rapporto	Paga il godimento della casa
Limite	Nessun limite di legge	Tre mensilità, con interessi legali annui	Quello del contratto; nel concordato, le fasce
Sorte	Trattenuta o restituita al doppio in caso di inadempimento; di regola imputata o restituita alla firma	Restituito alla fine, al netto delle somme dovute documentate	Acquisito dal proprietario
Norma	Art. 1385 c.c.	Art. 11, L. 392/1978	Art. 1587 c.c.

Il proprietario sceglie l'inquilino

Il proprietario sceglie a chi dare in locazione la casa. Nessuna norma obbliga un privato a concludere il contratto con chiunque si presenti: l'obbligo di contrarre esiste solo in ipotesi tipiche, come quella di chi esercita un'impresa in condizione di monopolio legale (art. 2597 c.c.). La legge lo riconosce in modo esplicito quando disciplina la parità tra uomo e donna nell'accesso ai beni e ai servizi: «Resta impregiudicata la libertà contrattuale delle parti, nella misura in cui la scelta del contraente non si basa sul sesso della persona» (art. 55-ter, comma 4, D.Lgs. 198/2006).

Un'offerta che rispetta le condizioni dell'annuncio non obbliga dunque il proprietario ad accettarla. L'annuncio è di regola un invito a fare offerte: la proposta dell'aspirante inquilino diventa contratto solo quando il proprietario la accetta (art. 1326 c.c.). Fa eccezione l'annuncio che contiene «gli estremi essenziali del contratto», che vale come proposta «salvo che risulti diversamente dalle circostanze o dagli usi» (art. 1336 c.c.): in quel caso l'accettazione conclude il contratto, purché proposta e accettazione risultino per iscritto (art. 1, comma 4, L. 431/1998). Stabilire se un testo sia un invito o una proposta è una questione di interpretazione affidata al giudice del merito, che guarda alle parole usate e al comportamento successivo delle parti; la Cassazione ha confermato la qualificazione come «mero invito ad offrire» di una comunicazione che indicava il prezzo di un immobile (Cass. civ., Sez. II, 10 novembre 2021, n. 33105). Per evitare equivoci l'annuncio può dichiarare che non costituisce offerta al pubblico e che la locazione si conclude solo con l'accettazione scritta del proprietario.

La libertà finisce dove comincia il motivo vietato. Il proprietario non può escludere un candidato per la sua razza o la sua origine etnica: il divieto vale anche tra privati e riguarda l'«accesso a beni e servizi, incluso l'alloggio» (art. 3, comma 1, lett. i, D.Lgs. 215/2003). Compie una discriminazione anche «chiunque illegittimamente imponga condizioni più svantaggiose o si rifiuti di fornire l'accesso [...] all'alloggio» allo straniero regolarmente soggiornante soltanto per la sua condizione di straniero o per l'appartenenza a una razza, religione, etnia o nazionalità (art. 43, comma 2, lett. c, D.Lgs. 286/1998). Sono vietate inoltre le discriminazioni fondate sul sesso nei beni e servizi offerti al pubblico fuori dalla vita privata e familiare (art. 55-ter, commi 1 e 2, D.Lgs. 198/2006) e quelle in danno delle persone con disabilità (art. 2, L. 67/2006).

Il divieto colpisce anche i criteri solo in apparenza neutri. Esiste discriminazione indiretta quando un criterio, una prassi o un comportamento apparentemente neutri mettono le persone di una determinata origine in una posizione di particolare svantaggio (art. 2, comma 1, lett. b, D.Lgs. 215/2003), a meno che siano giustificati oggettivamente da finalità legittime perseguite con mezzi appropriati e necessari (art. 3, comma 4). I documenti chiesti ai candidati vanno limitati a quelli necessari a valutarne la solvibilità e conservati solo per il tempo necessario, nel rispetto del Regolamento (UE) 2016/679. Reddito, garanzie, solvibilità e referenze sono criteri legittimi se proporzionati allo scopo di verificare la capacità di adempiere; richieste eccedenti, come un garante necessariamente residente in Italia, possono integrare una discriminazione indiretta. Una formula come «solo italiani» è invece una discriminazione diretta per nazionalità, vietata dall'art. 43, comma 2, lett. c, D.Lgs. 286/1998. La valutazione è fatta caso per caso dal giudice, che guarda al criterio adottato e al suo effetto concreto sui candidati.

PER CHI ACCOMPAGNA LA TRATTATIVA: CHE COSA RISCHIA CHI DISCRIMINA

Chi si ritiene discriminato può rivolgersi al tribunale del proprio domicilio con un rito semplificato (art. 44 D.Lgs. 286/1998; art. 28 D.Lgs. 150/2011). Gli basta fornire elementi di fatto, anche statistici, da cui si possa presumere la discriminazione: a quel punto «spetta al convenuto l'onere di provare l'insussistenza della discriminazione» (art. 28, comma 4). Il giudice può condannare al risarcimento del danno anche non patrimoniale, ordinare la cessazione del comportamento e la pubblicazione del provvedimento su un quotidiano nazionale (art. 28, commi 5 e 7). Anche l'ordine di discriminare è una discriminazione (art. 2, comma 4, D.Lgs. 215/2003): l'agente non esegue l'istruzione di escludere candidati per motivi vietati e non la riporta negli annunci. Chiedere allo straniero il titolo di soggiorno, invece, non è discriminazione ma cautela: chi, a titolo oneroso e al fine di trarre ingiusto profitto, cede anche in locazione un immobile a uno straniero privo di titolo di soggiorno al momento della stipula o del rinnovo è punito con la reclusione da sei mesi a tre anni (art. 12, comma 5-bis, D.Lgs. 286/1998).

Il contratto, voce per voce

TABELLA 41 · LE VOCI DEL CONTRATTO E LA REGOLA CHE LE GOVERNA

VOCE	CHE COSA SCRIVERE	RIFERIMENTO
Parti	Tutti i proprietari o titolari del diritto di godimento; dati dell'inquilino e dei familiari conviventi	Art. 6, L. 392/1978 per la successione
Immobile	Indirizzo, dati catastali, pertinenze affittate insieme	Art. 1, c. 2, L. 431/1998; art. 3, c. 2, D.Lgs. 23/2011
Tipo e durata	Uno dei quattro modelli, con decorrenza e scadenze	Artt. 2 e 5, L. 431/1998
Canone	Importo, modalità e scadenza dei pagamenti, eventuale aggiornamento	Art. 13, L. 431/1998; D.M. 16.1.2017, art. 1, c. 9
Oneri accessori	Ripartizione delle spese, anticipi e conguagli	Art. 9, L. 392/1978
Garanzie	Deposito, fideiussione, eventuale penale	Art. 11, L. 392/1978; artt. 1382-1384 c.c.
Uso e manutenzione	Destinazione abitativa, piccola manutenzione, impianti	Artt. 1576, 1587, 1609 c.c.; art. 15, c. 5, D.Lgs. 192/2005
Sublocazione	Divieto o limiti della sublocazione parziale	Art. 2, L. 392/1978
Energia	Clausola sull'attestato ricevuto	Art. 6, c. 3, D.Lgs. 192/2005
Registrazione e imposte	Chi registra, regime fiscale, ripartizione del registro	Art. 13, c. 1, L. 431/1998; art. 8, L. 392/1978
Allegati	Verbale di consegna con fotografie, inventario dell'arredo, regolamento di condominio, attestazione per il concordato, documentazione dell'esigenza transitoria	Art. 1590 c.c.; D.M. 16.1.2017, artt. 1 e 2

Per il concordato, il transitorio e il contratto per studenti l'ordine e il contenuto sono quelli del contratto tipo allegato al decreto del 2017; per il contratto libero le parti hanno più libertà, entro i limiti del nucleo inderogabile descritto nel capitolo 1.

IL DOSSIER DEL PROPRIETARIO, DA PREPARARE PRIMA DI PUBBLICARE L'ANNUNCIO

1. Visura catastale aggiornata; con categoria A/1, A/8 o A/9 le regole della legge del 1998 su durata, rinnovo, contratti tipo e nullità non si applicano, salvo concordato.
2. Titolo di proprietà o di usufrutto; se i proprietari sono più di uno, è prudente che firmino tutti.
3. Attestato energetico valido, con i dati per l'annuncio, e libretto dell'impianto con i controlli in regola.
4. Documentazione urbanistica e agibilità disponibili; difformità note, da dichiarare.
5. Regolamento di condominio, consuntivo e preventivo, delibere per lavori straordinari.
6. Comune ad alta tensione abitativa o no; accordo territoriale vigente e fasce dell'area.
7. Scelta motivata del contratto e del regime fiscale, con simulazione (capitoli 4 e 7).
8. Attestazione per il concordato non assistito; documentazione dell'esigenza transitoria; prova dell'iscrizione per gli studenti.

I CONTROLLI DELL'INQUILINO, PRIMA DI FIRMARE

1. Che chi firma come proprietario lo sia davvero o abbia il potere di dare la casa in locazione; se i proprietari sono più di uno, è prudente che firmino tutti.
2. Che il tipo di contratto sia coerente con la situazione: nel transitorio l'esigenza dichiarata deve essere reale e documentata.
3. Che il canone del concordato rientri nella fascia dell'accordo e che sia prevista l'attestazione, se non c'è assistenza.
4. Che l'attestato energetico sia stato mostrato e che il contratto contenga la clausola relativa.
5. Che sia redatto un verbale di consegna con fotografie datate.
6. Che il deposito non superi tre mensilità e che siano chiare le spese condominiali a proprio carico.

Dopo la firma: le scadenze da non mancare

TABELLA 42 · GLI ADEMPIMENTI DOPO LA FIRMA

QUANDO	CHE COSA	CHI
Entro 30 giorni	Registrazione del contratto e versamento dell'imposta, salvo cedolare	Proprietario
Prima dell'opzione per la cedolare	Rinuncia all'aggiornamento del canone: clausola espressa nel contratto oppure raccomandata all'inquilino (circ. AdE 20/E/2012)	Proprietario
Nei 60 giorni successivi alla registrazione	Comunicazione documentata della registrazione all'inquilino e all'amministratore di condominio	Proprietario
Ogni anno	Imposta di registro per le annualità successive, salvo pagamento per l'intera durata o cedolare; interessi legali sul deposito	Entrambi; proprietario
Entro 30 giorni dall'evento	Comunicazione all'Agenzia di proroghe, cessioni, risoluzioni anticipate	Entrambi

Clausole modello

Le clausole che seguono sono redatte in forma giuridica e vanno adattate al caso concreto dal professionista. Nel contratto concordato, transitorio e per studenti vanno inserite nel rispetto del contratto tipo obbligatorio.

CLAUSOLA MODELLO · ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il conduttore dichiara di aver ricevuto, all'avvio delle trattative, le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato di prestazione energetica n. ... rilasciato in data ... dal tecnico ..., relative alla prestazione energetica dell'unità immobiliare oggetto del presente contratto, ai sensi dell'art. 6, commi 2 e 3, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192. Il locatore dichiara che l'attestato è in corso di validità e che le operazioni di controllo di efficienza energetica dell'impianto termico sono state eseguite alle scadenze previste.

CLAUSOLA MODELLO · OPZIONE PER LA CEDOLARE SECCA E RINUNCIA ALL'AGGIORNAMENTO

Il locatore dichiara di voler optare per il regime della cedolare secca, ai sensi dell'art. 3, comma 11, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 e, dal 1° gennaio 2027, dell'art. 206, comma 3, del decreto legislativo 19 giugno 2026, n. 117, e, ai fini dell'efficacia dell'opzione: ☐ con la sottoscrizione del presente contratto rinuncia a esercitare, per il periodo corrispondente alla durata dell'opzione, la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo, inclusa la variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati; ☐ dà atto di aver comunicato al conduttore, con lettera raccomandata in data ..., la propria rinuncia a esercitare, per il periodo corrispondente alla durata dell'opzione, la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo, inclusa la variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

CLAUSOLA MODELLO · DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia delle obbligazioni assunte, il conduttore versa al locatore la somma di euro ... (... euro), pari a ... mensilità del canone e comunque non superiore a tre, a titolo di deposito cauzionale, produttivo di interessi legali che il locatore corrisponderà al conduttore alla fine di ogni anno, ai sensi dell'art. 11 della legge 27 luglio 1978, n. 392. Il deposito sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare in contraddittorio e dell'adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali, al netto delle sole somme riconosciute per iscritto dal conduttore; per danni o crediti contestati il locatore può trattenere il deposito solo proponendo domanda giudiziale per la sua attribuzione.

CLAUSOLA MODELLO · STATO DELL'IMMOBILE E VERBALE DI CONSEGNA

Le parti danno atto che l'unità immobiliare viene consegnata nello stato descritto nel verbale di consegna sottoscritto in data odierna, corredato da n. ... fotografie datate e sottoscritte, che costituisce parte integrante del presente contratto anche ai fini dell'art. 1590 del codice civile. Il conduttore si obbliga a restituire l'unità immobiliare nel medesimo stato, salvo il deterioramento derivante dall'uso conforme al contratto e quello dovuto a vetustà.

CLAUSOLA MODELLO · ESIGENZA TRANSITORIA

Le parti dichiarano che il presente contratto è stipulato per soddisfare la seguente esigenza transitoria del ☐ locatore ☐ conduttore, prevista dall'accordo territoriale del Comune di ... depositato in data ...: .... A comprova dell'esigenza è allegata al presente contratto la seguente documentazione: .... Le parti danno atto di essere a conoscenza che, ai sensi dell'art. 2, comma 6, del decreto ministeriale 16 gennaio 2017, il mancato rispetto delle modalità di stipula comporta la riconduzione del contratto alla durata prevista dall'art. 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

CLAUSOLA MODELLO · IMPIANTO TERMICO

Il conduttore provvede, a propria cura e spese, alle operazioni di controllo e manutenzione ordinaria dell'impianto termico autonomo affidandole a ditta abilitata, alle scadenze previste dalla normativa vigente, e consegna al locatore copia del rapporto di controllo entro trenta giorni da ciascun intervento; il locatore resta tenuto alle riparazioni e sostituzioni non dipendenti da deterioramento prodotto dall'uso, ai sensi degli artt. 1576 e 1609 del codice civile. Il libretto dell'impianto è conservato presso l'unità immobiliare.

Casi specifici

⚠ CASO 1 · L'INQUILINO È UNA SOCIETÀ

Una società prende in affitto un appartamento per alloggiare un proprio dirigente. Il contratto è valido, ma la scelta della cedolare secca da parte del proprietario è oggetto di un contrasto rimesso alle Sezioni Unite (capitolo 7). Fino alla decisione conviene valutare il regime con il commercialista e motivare la scelta.

⚠ CASO 2 · LA CASA È IN VENDITA MENTRE È AFFITTATA

Il proprietario che vende in corso di contratto non deve, per legge, offrire la casa all'inquilino, salvo prelazione pattuita; l'acquirente subentra nel contratto registrato, che gli è opponibile (art. 1599 c.c.). Se invece il proprietario nega il rinnovo alla prima scadenza per vendere, nel contratto libero come nel concordato, l'inquilino ha la prelazione e, se è violata, il riscatto; la perde se poi accetta di risolvere il contratto prima della scadenza (capitolo 3). La durata residua del contratto pesa sul prezzo: va indicata con precisione nell'incarico di vendita, insieme agli estremi della registrazione e all'eventuale opzione per la cedolare, che l'acquirente dovrà conoscere per subentrare correttamente.

⚠ CASO 3 · L'INQUILINO MUORE O LA COPPIA SI SEPARA

Al conduttore defunto succedono il coniuge, gli eredi e i parenti e affini conviventi, nonché il convivente di fatto; in caso di separazione o divorzio succede il coniuge al quale il giudice ha attribuito la casa familiare o, nella separazione consensuale, quello indicato dall'accordo (art. 6, L. 392/1978; art. 1, comma 44, L. 76/2016). Il proprietario non può opporsi alla successione, ma ha diritto di sapere chi è il nuovo conduttore e di ricevere la comunicazione da registrare.

⚠ CASO 4 · IL CONTRATTO NON È STATO REGISTRATO

Il proprietario che si accorge dell'omissione deve registrare subito: la registrazione tardiva sana la nullità con effetto retroattivo (capitolo 6) e la regolarizzazione spontanea riduce le sanzioni. Non elimina però ogni rischio: la legge consente all'inquilino di chiedere la riconduzione del canone al valore minimo dell'accordo locale anche quando la registrazione non è avvenuta nei trenta giorni, e il rapporto fra le due regole non risulta chiarito da una pronuncia recente.

⚠ CASO 5 · L'INQUILINO VUOLE LASCIARE LA CASA DOPO UN ANNO

Prima cosa da fare: leggere il contratto. Se contiene una clausola di recesso, l'inquilino può uscire in qualsiasi momento con raccomandata spedita almeno sei mesi prima (art. 4, L. 392/1978). Se non la contiene, può recedere solo per gravi motivi, con lo stesso preavviso (art. 3, comma 6, L. 431/1998). Un trasferimento di lavoro disposto dal datore rientra di regola nella nozione; il desiderio di cambiare casa no. Il grave motivo va scritto nella comunicazione e documentato: in mancanza, il recesso è contestabile e l'inquilino resta obbligato secondo il contratto.

⚠ CASO 6 · IL PROPRIETARIO VUOLE AUMENTARE IL CANONE

Con la cedolare secca l'aggiornamento è sospeso per tutta la durata dell'opzione, anche se il contratto lo prevede (capitolo 7). Senza cedolare, nel contratto libero l'aggiornamento è possibile solo se pattuito; nel concordato non può superare il 75 per cento della variazione ISTAT (art. 1, comma 9, D.M. 16 gennaio 2017). Un aumento diverso richiede un nuovo accordo fra le parti, da registrare; durante il rapporto il proprietario non può imporlo da solo, perché il canone è quello fissato dal contratto e accettato da entrambe le parti.

⚠ CASO 7 · DUE CANDIDATI PER LA STESSA CASA

Il proprietario riceve due proposte conformi all'annuncio e sceglie quella con le garanzie più solide: può farlo, perché nessuna norma lo obbliga ad accettare la prima offerta conforme (art. 1326 c.c.), salvo che l'annuncio contenesse gli estremi essenziali del contratto e valesse come proposta (art. 1336 c.c.). Se invece il rifiuto è motivato dall'origine o dalla nazionalità del candidato, magari dichiarata in un messaggio scritto, il candidato escluso può agire in giudizio e spetta al proprietario provare che la scelta è dipesa da ragioni diverse (art. 28, comma 4, D.Lgs. 150/2011). Conviene perciò fissare in anticipo, per iscritto, criteri oggettivi e uguali per tutti, come il reddito minimo e le garanzie richieste, e conservare la documentazione della scelta. Lo stesso vale per l'agente che seleziona i candidati per conto del proprietario: applica soltanto criteri leciti e li comunica a tutti gli interessati nello stesso modo. Al candidato escluso basta una risposta neutra e coerente con i criteri annunciati: una motivazione scritta che richiami l'origine, la religione o la nazionalità è invece la prova più facile da portare in giudizio. Le stesse regole valgono qualunque sia il canale della trattativa, dall'annuncio in vetrina al portale online, fino ai messaggi scambiati con lo smartphone.

FONTI · *Codice civile, artt. 1326, 1329, 1336, 1382-1385, 1576, 1587, 1590, 1599, 1609, 1755, 1759, 2597 · D.Lgs. 215/2003, artt. 2 e 3 · D.Lgs. 286/1998, artt. 12, 43 e 44 · D.Lgs. 198/2006, art. 55-ter · L. 67/2006, art. 2 · D.Lgs. 150/2011, art. 28 · Cass. civ., Sez. II, 10 novembre 2021, n. 33105 · L. 392/1978, artt. 6 e 11 · L. 431/1998, artt. 1, 2, 3, 13 · D.M. 16 gennaio 2017, art. 2 · D.Lgs. 192/2005, art. 6 · D.Lgs. 23/2011, art. 3, c. 11; D.Lgs. 117/2026, art. 206 · L. 76/2016, art. 1, c. 44 · D.P.R. 131/1986, art. 17; D.Lgs. 123/2025, art. 21*

16.
I modelli di contratto: quattro testi da compilare

I capitoli precedenti hanno descritto quattro contratti; questo li mette sul tavolo, pronti da compilare. Per tre di essi la scelta del testo non è libera. Il concordato, il transitorio e il contratto per studenti si stipulano usando il contratto tipo approvato con il decreto ministeriale del 16 gennaio 2017: per il concordato il decreto prescrive che i contratti siano «stipulati esclusivamente utilizzando il tipo di contratto (Allegato A)» (art. 1, comma 10), e la stessa regola vale per il transitorio con l'Allegato B (art. 2, comma 7) e per gli studenti con l'Allegato C (art. 3, comma 4). Il rispetto del contratto tipo è anche condizione dei vantaggi fiscali (art. 4, comma 1, L. 431/1998); nel transitorio, la violazione delle modalità di stipula riconduce il contratto alla durata del 4+4 (art. 2, comma 6, D.M.).

La regola operativa è una sola: prima si individua l'accordo territoriale applicabile, poi il modello corrispondente. I contratti tipo del 2017 diventano obbligatori, «negli ambiti territoriali interessati», dal deposito degli accordi basati sul decreto, e «fino all'adozione degli accordi basati sul presente decreto restano in vigore, in ogni loro parte, gli accordi precedenti» (art. 7, commi 1 e 4, D.M.). Ai quattro contratti segue la tabella degli oneri accessori (Allegato D), che i contratti tipo richiamano per la ripartizione delle spese.

Per il contratto libero non esiste un testo ufficiale: la legge chiede la forma scritta (art. 1, comma 4, L. 431/1998), la durata minima di quattro anni più quattro (art. 2, comma 1) e la registrazione (art. 13, comma 1). Il modello che segue è stato redatto dall'Ufficio Studi seguendo le norme richiamate nel manuale e riprende le clausole modello del capitolo 15; le clausole facoltative sono indicate come tali.

TABELLA 43 · I QUATTRO MODELLI: QUANDO SI USANO E CHE COSA SERVE PRIMA DI COMPILARLI

MODELLO	QUANDO SI USA	TESTO OBBLIGATORIO	CHE COSA PREPARARE
1 · Libero 4+4	Durata di quattro anni più quattro, canone libero	No: basta la forma scritta	Dati catastali, attestato di prestazione energetica, scelta del regime fiscale
2 · Concordato	Durata di almeno tre anni più due, canone dentro le fasce	Sì, Allegato A (art. 1, c. 10, D.M.)	Accordo territoriale vigente e fascia della zona; attestazione di un'organizzazione firmataria se le parti non sono assistite (art. 1, c. 8, D.M.), riutilizzabile per i contratti successivi di identico contenuto (art. 7, D.L. 73/2022)
3 · Transitorio	Fino a diciotto mesi, per un'esigenza prevista dall'accordo	Sì, Allegato B (art. 2, c. 7, D.M.)	Esigenza dichiarata e, oltre i trenta giorni, documenti da allegare; nei comuni con più di diecimila abitanti, fasce dell'accordo
4 · Studenti	Da sei mesi a tre anni, in un comune sede universitaria o limitrofo, per lo studente iscritto fuori dal comune di residenza	Sì, Allegato C (art. 3, c. 4, D.M.)	Iscrizione al corso, accordo locale per gli studenti

Come leggere i testi ministeriali. Sono riprodotti integralmente e senza correzioni, perché il decreto ne impone l'uso così come sono. Risentono però dell'età: il rinvio alla tutela dei dati personali è ancora al decreto legislativo n. 196 del 2003, mentre oggi la disciplina è nel Regolamento (UE) 2016/679, che le parti possono richiamare nello spazio «Altre clausole»; alcune note e alcuni rinvii interni non coincidono con la numerazione degli articoli (per esempio, nell'Allegato B la clausola di approvazione specifica chiama l'articolo 3 «Cessazione delle condizioni di transitorietà», mentre la sua rubrica è «Inadempimento delle modalità di stipula»). Nel concordato la lettera A dell'articolo 2 si usa quando nel comune c'è un accordo territoriale; la lettera B solo dove l'accordo manca e si applica il decreto previsto dall'art. 4, comma 3, della legge (art. 1, comma 12, D.M.).

GLI ERRORI CHE COSTANO DI PIÙ

Scegliere il modello senza aver prima verificato quale accordo territoriale è in vigore nel comune. Fissare nel concordato un canone sopra il massimo della fascia: la pattuizione è nulla per l'eccedenza (art. 13, comma 4, L. 431/1998). Omettere l'attestazione quando le parti non sono assistite, esponendo il proprietario alla contestazione dei vantaggi fiscali. Firmare un transitorio senza indicare e documentare l'esigenza: il contratto viene ricondotto al 4+4. In ogni modello, lasciare in bianco la clausola sull'attestato di prestazione energetica, che la legge richiede nei nuovi contratti soggetti a registrazione (art. 6, comma 3, D.Lgs. 192/2005).

Dopo la firma, qualunque sia il modello, restano due adempimenti. Il locatore registra il contratto nel termine perentorio di trenta giorni e ne dà documentata comunicazione, nei sessanta giorni successivi, al conduttore e all'amministratore del condominio (art. 13, comma 1, L. 431/1998); fanno eccezione i contratti di durata complessiva non superiore a trenta giorni nell'anno, che si registrano solo in caso d'uso (Tariffa, parte II, art. 2-bis, D.P.R. 131/1986). Se l'inquilino è straniero o apolide, chi gli cede il godimento dell'immobile ne dà comunicazione scritta all'autorità locale di pubblica sicurezza «entro quarantotto ore», con le generalità, gli estremi del documento e l'ubicazione dell'immobile; la violazione è punita con una sanzione amministrativa da 500 a 3.500 euro (art. 7, D.Lgs. 286/1998). Lo ricordano anche le note dei contratti tipo.

MODELLO 1

Contratto libero 4+4

Fonte	Modello redatto dall'Ufficio Studi USEC sulle norme vigenti
Testo obbligatorio	No: la legge chiede forma scritta, durata minima e registrazione
Durata	Quattro anni più quattro (art. 2, comma 1, L. 431/1998)
Come si compila	Le parti tra parentesi quadre sono istruzioni da eliminare; le clausole facoltative si inseriscono solo se concordate

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO A CANONE LIBERO

(articolo 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431)

Tra ... (per le persone fisiche: cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza; per gli enti e le società: denominazione, sede, codice fiscale e partita IVA, generalità del legale rappresentante), di seguito denominato «locatore»,

e ... (cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza), identificato mediante ... n. ... rilasciato da ... il ..., di seguito denominato «conduttore»,

si conviene e si stipula quanto segue.

ARTICOLO 1 *(Oggetto)*

1.1 Il locatore concede in locazione al conduttore, che accetta, l'unità immobiliare ad uso abitativo sita nel Comune di ..., via ... n. ..., piano ..., scala ..., interno ..., composta di n. ... vani oltre cucina e servizi, censita al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio ..., particella ..., subalterno ..., categoria ..., classe ..., rendita catastale euro ..., con le seguenti pertinenze: ... .

1.2 L'unità immobiliare è locata ☐ non ammobiliata ☐ ammobiliata, con gli arredi e le dotazioni descritti nell'inventario sottoscritto dalle parti, che costituisce parte integrante del presente contratto.

1.3 Il locatore dichiara di avere la piena disponibilità dell'unità immobiliare e che con il presente contratto non viola diritti di terzi.

ARTICOLO 2 *(Durata, rinnovo e disdetta)*

2.1 Il contratto ha la durata di anni quattro, con decorrenza dal ... e prima scadenza al ... .

2.2 Alla prima scadenza il contratto si rinnova per un periodo di quattro anni, salvo che il locatore intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al medesimo articolo 3. In tali casi il locatore comunica al conduttore il diniego del rinnovo con preavviso di almeno sei mesi, mediante lettera raccomandata o altro mezzo idoneo a provarne la ricezione, specificando, a pena di nullità, il motivo sul quale il diniego è fondato.

2.3 Alla seconda scadenza ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata risponde a mezzo lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione; in mancanza di risposta o di accordo il contratto si intende scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.

2.4 Restano ferme le disposizioni dell'articolo 3, commi 3 e 5, della legge n. 431 del 1998 in caso di illegittimo esercizio della facoltà di diniego o di mancata destinazione dell'immobile all'uso dichiarato.

ARTICOLO 3 *(Recesso del conduttore)*

3.1 Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata.

3.2 [Clausola facoltativa] Le parti convengono che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto, anche in assenza di gravi motivi, dandone avviso al locatore con lettera raccomandata almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, ai sensi dell'articolo 4, primo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392.

ARTICOLO 4 *(Canone e aggiornamento)*

4.1 Il canone annuo di locazione è convenuto in euro ... (... euro), da corrispondere in dodici rate mensili anticipate di euro ... ciascuna, entro il giorno ... di ciascun mese, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al locatore, IBAN ... .

4.2 [Da compilare solo se il locatore non opta per la cedolare secca] Il canone è aggiornato annualmente, a decorrere dal secondo anno, nella misura del ... per cento della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente, su richiesta del locatore comunicata per iscritto.

ARTICOLO 5 *(Oneri accessori)*

5.1 Sono a carico del conduttore, salvo quanto diversamente pattuito al comma 5.3, gli oneri accessori indicati dall'articolo 9 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e, per il servizio di portineria, il novanta per cento della relativa spesa.

5.2 Il pagamento degli oneri avviene entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuarlo il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese con la menzione dei criteri di ripartizione e di prendere visione dei documenti giustificativi. Il conduttore versa, unitamente al canone, un acconto di euro ... □ mensile □ trimestrale, salvo conguaglio annuale sulla base del rendiconto approvato.

5.3 Diverse pattuizioni sulla ripartizione degli oneri: ... .

ARTICOLO 6 *(Deposito cauzionale e altre garanzie)*

6.1 A garanzia delle obbligazioni assunte, il conduttore versa al locatore, che con la sottoscrizione del presente contratto ne rilascia quietanza, la somma di euro ... (... euro), pari a ... mensilità del canone e comunque non superiore a tre, a titolo di deposito cauzionale, non imputabile in conto canoni e produttivo di interessi legali, che il locatore corrisponde al conduttore alla fine di ogni anno, ai sensi dell'articolo 11 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

6.2 Il deposito è restituito entro ... giorni dalla riconsegna delle chiavi, previa verifica in contraddittorio dello stato dell'unità immobiliare e dell'adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali, al netto delle sole somme riconosciute per iscritto dal conduttore. Per danni o crediti contestati il locatore può trattenere il deposito solo proponendo domanda giudiziale per la sua attribuzione.

6.3 [Clausola facoltativa] A ulteriore garanzia il conduttore consegna fideiussione □ bancaria □ assicurativa □ personale rilasciata da ... per l'importo massimo di euro ..., il cui testo è allegato al presente contratto.

ARTICOLO 7 *(Destinazione, sublocazione e successione)*

7.1 L'unità immobiliare è destinata esclusivamente a uso abitativo del conduttore e delle persone con lui conviventi, attualmente: ... . È vietato ogni uso diverso da quello abitativo. Resta salva la facoltà del conduttore di ospitare terzi.

7.2 Il conduttore non può sublocare l'immobile, né in tutto né in parte, né cedere ad altri il contratto o concedere l'immobile in comodato, senza il consenso scritto del locatore.

7.3 Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6 della legge 27 luglio 1978, n. 392, nel testo risultante dalla sentenza della Corte costituzionale n. 404 del 1988, e l'articolo 1, commi 20 e 44, della legge 20 maggio 2016, n. 76.

ARTICOLO 8 *(Consegna e stato dell'immobile)*

8.1 Le parti danno atto che l'unità immobiliare viene consegnata nello stato descritto nel verbale di consegna sottoscritto in data odierna, corredato da n. ... fotografie datate e sottoscritte, che costituisce parte integrante del presente contratto anche ai fini dell'articolo 1590 del codice civile. Il conduttore si obbliga a restituire l'unità immobiliare nel medesimo stato, salvo il deterioramento derivante dall'uso conforme al contratto e quello dovuto a vetustà.

8.2 Il conduttore si obbliga a osservare il regolamento di condominio, di cui dichiara di aver ricevuto copia, e le deliberazioni dell'assemblea, e ad astenersi da comportamenti che rechino molestia agli altri occupanti dello stabile.

ARTICOLO 9 *(Prestazione energetica e impianti)*

9.1 Il conduttore dichiara di aver ricevuto, all'avvio delle trattative, le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato di prestazione energetica n. ... rilasciato in data ... dal tecnico ..., relative alla prestazione energetica dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 6, commi 2 e 3, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192.

9.2 Il conduttore provvede, a propria cura e spese, alle operazioni di controllo e manutenzione ordinaria dell'impianto termico autonomo, affidandole a ditta abilitata alle scadenze previste dalla normativa vigente, e consegna al locatore copia del rapporto di controllo entro trenta giorni da ciascun intervento. Il libretto dell'impianto è conservato presso l'unità immobiliare.

ARTICOLO 10 *(Riparazioni, modifiche e accesso)*

10.1 Sono a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso; sono a carico del locatore tutte le altre riparazioni necessarie, ai sensi degli articoli 1576 e 1609 del codice civile. Il conduttore avvisa senza ritardo il locatore delle riparazioni che sono a carico di quest'ultimo.

10.2 Il conduttore non può apportare modifiche, innovazioni, migliorie o addizioni all'unità immobiliare e agli impianti senza il preventivo consenso scritto del locatore.

10.3 Il conduttore consente l'accesso all'unità immobiliare al locatore e ai suoi incaricati per giustificati motivi, previo preavviso di almeno ... giorni, e, nei sei mesi che precedono la cessazione del rapporto o in caso di vendita, la visita da parte di interessati con le seguenti modalità: ... .

ARTICOLO 11 *(Inadempimento del conduttore)*

11.1 Salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392, il mancato pagamento del canone decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, ovvero il mancato pagamento, nel termine previsto, degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 1455 del codice civile, come disposto dall'articolo 5 della medesima legge.

ARTICOLO 12 *(Registrazione, imposte e regime fiscale)*

12.1 Il locatore provvede alla registrazione del contratto nel termine perentorio di trenta giorni e ne dà documentata comunicazione, nei successivi sessanta giorni, al conduttore e all'amministratore del condominio, ai sensi dell'articolo 13, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

12.2 Le spese di registrazione sono a carico delle parti in misura uguale, ai sensi dell'articolo 8 della legge 27 luglio 1978, n. 392. L'imposta di bollo è a carico delle parti in misura uguale.

12.3 [Da compilare in caso di opzione] Il locatore dichiara di voler optare per il regime della cedolare secca, ai sensi dell'art. 3, comma 11, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 e, dal 1° gennaio 2027, dell'art. 206, comma 3, del decreto legislativo 19 giugno 2026, n. 117, e, ai fini dell'efficacia dell'opzione: □ con la sottoscrizione del presente contratto rinuncia a esercitare, per il periodo corrispondente alla durata dell'opzione, la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo, inclusa la variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati; □ dà atto di aver comunicato al conduttore, con lettera raccomandata in data ..., la propria rinuncia a esercitare, per il periodo corrispondente alla durata dell'opzione, la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo, inclusa la variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. Per la durata dell'opzione il comma 4.2 non trova applicazione e non sono dovute le imposte di registro e di bollo sul contratto.

ARTICOLO 13 *(Comunicazioni, dati personali e disposizioni finali)*

13.1 Le comunicazioni previste dal presente contratto sono validamente effettuate agli indirizzi indicati in epigrafe o, per il conduttore, presso l'unità immobiliare locata, ovvero ai seguenti indirizzi di posta elettronica certificata: locatore ..., conduttore ... .

13.2 Le parti si danno reciprocamente atto di aver ricevuto l'informativa sul trattamento dei dati personali prevista dal Regolamento (UE) 2016/679; i dati sono trattati per l'esecuzione del contratto e per l'adempimento degli obblighi di legge.

13.3 Qualunque modifica al presente contratto deve risultare da atto scritto. Per quanto non previsto le parti rinviano alle disposizioni del codice civile, della legge 27 luglio 1978, n. 392, e della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

13.4 Altre pattuizioni: ... .

Allegati: inventario degli arredi (se ammobiliato); verbale di consegna con fotografie; copia dell'attestato di prestazione energetica; regolamento di condominio; copia dei documenti di identità delle parti.

Letto, approvato e sottoscritto. ..., lì ...

Il locatore ... Il conduttore ...

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del codice civile le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole di cui ai commi 2.3 (rinnovazione tacita), 7.2 (divieto di sublocazione, cessione e comodato) e 10.2 (divieto di modifiche).

Il locatore ... Il conduttore ...

MODELLO 2

Contratto a canone concordato · Allegato A

Fonte	D.M. 16 gennaio 2017, G.U. n. 62 del 15 marzo 2017: testo integrale, senza modifiche, comprese note e rinvii interni
Testo obbligatorio	Sì, dal deposito dell'accordo basato sul decreto (artt. 1, c. 10, e 7, D.M.)
Durata	Almeno tre anni più due di proroga (art. 2, comma 5, L. 431/1998)
Prima di compilare	Estremi dell'accordo territoriale, fascia della zona, eventuale attestazione

LOCAZIONE ABITATIVA

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3)

Il/La sig./soc. (1) ..... di seguito denominato/a locatore (assistito/a da (2) ..... in persona di .....) concede in locazione al/ alla sig. (1) ..... di seguito denominato/ a conduttore, identificato/ a mediante (3) ..... (assistito/a da (2) .....in persona di .....), che accetta, per sé e suoi aventi causa,

A) l'unità immobiliare posta in ..... via ..... n. ..... piano ..... scala ..... int. ..... composta di n. ..... vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) .....
.....

non ammobiliata / ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

B) una porzione dell'unità immobiliare posta in ..... via ..... n. ..... piano ..... scala ..... int. ..... composta di n. ..... vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) il cui utilizzo è regolato nel seguente modo (5) .....

non ammobiliata / ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare : .....

b) prestazione energetica:.....

c) sicurezza impianti .....

d) tabelle millesimali: proprietà ..... riscaldamento ..... acqua ..... altre .....

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

ARTICOLO1 *(Durata)*

Il contratto è stipulato per la durata di ..... anni (6), dal ..... al ....., e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia riacquistato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquistato tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdettato o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

ARTICOLO 2 *(Canone)*

A. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale tra ..... e depositato il ..... presso il Comune di ..... , ovvero dall'accordo integrativo sottoscritto tra .....(7) in data ....., è convenuto in euro ..... , che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. ..... rate eguali anticipate di euro ..... ciascuna, alle seguenti date: ..... (4)

Nel caso in cui l'Accordo territoriale di cui al presente punto lo preveda, il canone viene aggiornato ogni anno nella misura contrattata del ....., che comunque non può superare il 75% della variazione Istat ed esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "cedolare secca" per la durata dell'opzione. (8)

B. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della legge n. 431/1998, è convenuto in euro ....., importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. ..... rate eguali anticipate di euro .....ciascuna, alle seguenti date ..... (4)

Nel caso in cui nel predetto decreto sia previsto, il canone è aggiornato annualmente nella misura contrattata del .....,che comunque non può superare il 75% della variazione Istat ed esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "cedolare secca" (8)

ARTICOLO 3 *(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)*

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (4) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro ..... pari a ..... mensilità (9) del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione, salvo che la durata contrattuale minima non sia, ferma la proroga del contratto per due anni, di almeno 5 anni o superiore. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Eventuali altre forme di garanzia:..... (10)

ARTICOLO 4 *(Oneri accessori)*

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'allegato A.

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente, dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente (11). Per le spese di cui al presente articolo il conduttore versa una quota di euro..... salvo conguaglio (12).

ARTICOLO 5 *(Spese di bollo e di registrazione)*

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 legge 431 del 1998.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo. (13)

ARTICOLO 6 *(Pagamento)*

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone, nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone, costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

ARTICOLO 7 *(Uso)*

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi .....

Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione e di comodato sia totale sia parziale. Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404/1988.

ARTICOLO 8 *(Recesso del conduttore)*

E' facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

ARTICOLO 9 *(Consegna)*

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello

stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue: .... ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna.

ARTICOLO 10 *(Modifiche e danni)*

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

ARTICOLO 11 *(Assemblee)*

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

ARTICOLO 12 *(Impianti)*

Il conduttore - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.

Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, ai sensi della normativa del d.lgs n. 192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

ARTICOLO 13 *(Accesso)*

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

Nel caso in cui il locatore intenda vendere o, in caso di recesso anticipato del conduttore, locare l'unità immobiliare, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità: ....

ARTICOLO 14 *(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)*

La Commissione di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431 del 1998, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore.

L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione", Allegato E al citato decreto.

La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

ARTICOLO 15 *(Varie)*

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (d.lgs n. 196/03).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/1978 e n. 431 del 1998 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431 del 1998 ed all'Accordo definito in sede locale.

Altre clausole: .....
.....

Letto, approvato e sottoscritto

....., lì, ...

Il locatore ..... Il conduttore .....

A mente degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 3 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia), 4 (Oneri accessori), 6 (Pagamento, risoluzione), 9 (Consegna), 10 (Modifiche e danni), 12 (Impianti), 13 (Accesso), 14 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale) e 15 (Varie) del presente contratto.

Il locatore ..... Il conduttore .....

NOTE AL CONTRATTO TIPO

(1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Se il contratto è cointestato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

(2) L'assistenza è facoltativa.

(3) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.

(4) Cancellare la parte che non interessa.

(5) Descrivere la porzione locata. Precisare altresì che il conduttore avrà l'uso condiviso di servizi e spazi comuni, che il locatore si riserva la residua porzione con facoltà di locarla e che il canone di cui all'art. 2 è stato imputato in proporzione alla sua superficie.

(6) La durata minima è di anni tre.

(7) Indicare i soggetti sottoscrittori dell'Accordo integrativo (Proprietà, Gestore, Cooperativa, Impresa di costruzione, Comune, Associazioni della proprietà edilizia e Organizzazioni dei conduttori).

(8) Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca, è sospesa, per un periodo di tempo corrispondente alla durata dell'opzione, la facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. L'applicazione della cedolare secca è sostitutiva dell'IRPEF e delle relative addizionali, nonché delle imposte di bollo e registro, ivi comprese quelle sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto.

(9) Massimo tre mensilità.

(10) Indicare fidejussione bancaria o assicurativa, garanzia di terzi o altro

(11) Per le proprietà di cui all'art. 1 commi 5 e 6 del DM Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti ex art. 4 comma 2 della Legge 431/98, e comunque per gli immobili posti in edifici non condominiali, utilizzare la seguente formulazione, sostitutiva dell'intero articolo:

Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza esposte all'articolo 4, le spese che in base alla Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2 della legge n. 431/98 - e di cui il presente contratto costituisce l'allegato A - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la locatrice e il conduttore dichiarano di aver avuto piena conoscenza.

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

La locatrice dichiara che la quota di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni è determinata nelle misure di seguito riportate, che il conduttore approva ed espressamente accetta, in particolare per quanto concerne il riparto delle relative spese:

a) spese generali .....

b) spese ascensore .....

c) spese riscaldamento .....

d) spese condizionamento .....

e) .....

f) .....

g) .....

La locatrice, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva e motivata al conduttore. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta. In caso di disaccordo con quanto stabilito dalla locatrice, il conduttore può adire la Commissione di negoziazione paritetica di cui all'articolo 6 del decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, e costituita con le modalità indicate all'articolo 14 del presente contratto.

Sono interamente a carico del conduttore i costi sostenuti dalla locatrice per la fornitura dei servizi di riscaldamento/raffrescamento/condizionamento dei quali l'immobile risulti dotato, secondo quanto previsto dalla Tabella di cui al presente articolo. Il conduttore è tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza.

Il conduttore è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, alla locatrice, per le spese che quest'ultima sosterrà per tali servizi, una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo precedente. E' in facoltà della locatrice richiedere, a titolo di acconto, un maggior importo in funzione di documentate variazioni intervenute nel costo dei servizi, salvo conguaglio, che deve essere versato entro sessanta giorni dalla richiesta della locatrice, fermo quanto previsto al riguardo dall'articolo 9 della legge n. 392/78. Resta altresì salvo quanto previsto dall'articolo 10 di detta legge.

Per la prima annualità, a titolo di acconto, tale somma da versare è di euro ..... , da corrispondere in .....rate alle seguenti scadenze:

al .....euro .....

al .....euro .....

al .....euro .....

al ..... euro .....,

salvo conguaglio.

(12) Indicare: mensile, bimestrale, trimestrale, ecc.

(13) Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca non sono dovute imposte di bollo e registro, ivi compresa quella sulla risoluzione.

MODELLO 3

Contratto transitorio · Allegato B

Fonte	D.M. 16 gennaio 2017, G.U. n. 62 del 15 marzo 2017: testo integrale, senza modifiche, comprese note e rinvii interni
Testo obbligatorio	Sì (art. 2, comma 7, D.M.)
Durata	Fino a diciotto mesi (art. 2, comma 1, D.M.)
Prima di compilare	Esigenza prevista dall'accordo e documenti da allegare oltre i trenta giorni; altrimenti il percorso di supporto dell'art. 2, comma 5

LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 1)

Il/La sig./soc. (1) ..... di seguito denominato/a locatore (assistito/a da (2) ..... in persona di .....) concede in locazione al/ alla sig. (1) ..... di seguito denominato/ a conduttore, identificato/a mediante (3)..... (assistito/ a da (2) ..... in persona di .....), che accetta, per sé e suoi aventi causa,

A) l'unità immobiliare posta in ..... via ..... n. ..... piano ..... scala ..... int. ..... composta di n. ..... vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) .....

non ammobiliata/ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

B) una porzione dell'unità immobiliare posta in ..... via ..... n. ..... piano ..... scala ..... int. ..... composta di n. ..... vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) il cui utilizzo è regolato nel seguente modo (5) :.....

non ammobiliata/ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare : .....

b) prestazione energetica:.....

c) sicurezza impianti .....

d) tabelle millesimali: proprietà ..... riscaldamento ..... acqua ..... altre .....

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

ARTICOLO 1 *(Durata)*

Il contratto è stipulato per la durata di .....mesi/giorni (6), dal ..... al ....., allorché, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2 cessa senza bisogno di alcuna disdetta.

ARTICOLO 2 *(Esigenza del locatore/conduttore) (4)*

A) Il locatore/conduttore, nel rispetto di quanto previsto dal decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/98 - di cui il presente tipo di contratto costituisce l'Allegato B - e dall'Accordo territoriale tra ..... depositato il ..... presso il Comune di ....., ovvero dall'Accordo integrativo sottoscritto tra..... in data.....(7) dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto....., e che documenta, in caso di durata superiore a 30 giorni, allegando .....

B) Ai sensi di quanto previsto dall'art. 2, comma 4 del decreto Ministero delle infrastrutture e trasporti, ex art. 4 comma 2 legge 431/98, e dall'Accordo territoriale tra..... depositato il ..... presso il Comune di ....., ovvero dall'Accordo integrativo sottoscritto tra..... (7) in data..... le parti concordano, assistite con il supporto, quanto al locatore da .... in persona di ..... e quanto al conduttore da ..... in persona di ..... che la presente locazione ha natura transitoria per il seguente motivo.....

(Il presente periodo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

ARTICOLO 3 *(Inadempimento delle modalità di stipula)*

Il presente contratto è ricondotto alla durata prevista dall'art. 2 comma 1 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, in caso di inadempimento delle modalità di stipula previste dall'art. 2, commi 1, 2, 3, 4, 5 e 6 del decreto dei Ministri delle infrastrutture e dell'economia e delle finanze ex art. 4 comma 2 della legge 431/98.

In ogni caso, ove il locatore abbia riacquistato la disponibilità dell'alloggio alla scadenza dichiarando di volerlo adibire ad un uso determinato e non lo adibisca, senza giustificato motivo, nel termine di sei mesi dalla data in cui ha riacquistato la detta disponibilità, a tale uso, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle condizioni di cui all'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98 o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

ARTICOLO 4 *(Canone)*

A. Il canone di locazione è convenuto in euro ..... , importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero ....., in n. ..... rate eguali anticipate di euro .....ciascuna, alle seguenti date: ....(4)

B. Nei Comuni con un numero di abitanti superiore a diecimila, come risultanti dai dati ufficiali dell'ultimo censimento, il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale depositato il ..... presso il Comune di ....., ovvero dall'Accordo integrativo (7) sottoscritto tra..... in data....., è convenuto in euro ....., importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero ....., in n. ..... rate eguali anticipate di euro ..... ciascuna, alle seguenti date: .....(4).

(Il periodo B non si applica nei contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

C. Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della legge n. 431/1998, è convenuto in euro....., che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario ovvero....., in n. ..... rate eguali anticipate di euro ..... ciascuna, alle seguenti date: ..... (4)

(Il periodo C non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

ARTICOLO 5 *(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)*

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (4) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro ..... pari a n. ..... mensilità del canone (8), non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine della locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Altre forme di garanzia: .....(9)

ARTICOLO 6 *(Oneri accessori)*

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'Allegato B.

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente. (10)

Sono interamente a carico del conduttore le spese relative ad ogni utenza (energia elettrica, acqua, gas, telefono e altro .....).

Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore versa una quota di euro..... (11), salvo conguaglio.

(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

ARTICOLO 7 *(Spese di bollo e registrazione)*

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, ove dovuta, dandone comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del Condominio ai sensi dell'art. 13 della legge 431/98.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo. (12)

(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

ARTICOLO 8 *(Pagamento)*

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge n. 392/78.

ARTICOLO 9 *(Uso)*

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi: ....

Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, né in tutto né in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto. Per la successione nel contratto, si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404 del 1988.

ARTICOLO 10 *(Recesso del conduttore)*

Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno ..... prima.

(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

ARTICOLO 11 *(Consegna)*

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile, di quanto segue:...../ di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna. (4)

ARTICOLO 12 *(Modifiche e danni)*

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

ARTICOLO 13 *(Assemblee)*

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

ARTICOLO 14 *(Impianti)*

Il conduttore - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.

Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, ai sensi della normativa del d.lgs n.192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

ARTICOLO 15 *(Accesso)*

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

Nel caso in cui il locatore intenda vendere o locare l'unità immobiliare, in caso di recesso anticipato del conduttore, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità: ..... (4)

(Il secondo periodo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

ARTICOLO 16 *(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)*

La Commissione di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore.

L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione" Allegato E, al sopracitato decreto.

La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

ARTICOLO 17 *(Varie)*

A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (d.lgs n. 196/03).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo territoriale.

Altre clausole ....

Letto, approvato e sottoscritto

....., li .....

Il locatore ..... Il conduttore .....

A mente degli articoli 1341 e 1342, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 2 (Esigenza del locatore/conduttore), 3 (Cessazione delle condizioni di transitorietà), 4 (Canone), 5 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia), 6 (Oneri accessori), 8 (Pagamento, risoluzione), 9 (Uso), 10 (Recesso del conduttore), 11 (Consegna), 12 (Modifiche e danni), 14 (Impianti), 15 (Accesso), 16 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale) e 17 (Varie) del presente contratto.

Il locatore ..... Il conduttore .....

NOTE AL CONTRATTO TIPO

(1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Se il contratto è cointestato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

(2) L'assistenza è facoltativa.

(3) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.

(4) Cancellare la parte che non interessa.

(5) Descrivere la porzione locata. Precisare altresì che il conduttore avrà l'uso condiviso di servizi e spazi comuni, che il locatore si riserva la residua porzione con facoltà di locarla e che il canone di cui all'art. 2 è stato imputato in proporzione alla sua superficie.

(6) La durata massima è di mesi diciotto.

(7) Indicare i soggetti sottoscrittori dell'Accordo integrativo (Proprietà, Gestore, Cooperativa, Impresa di costruzione, Comune, Associazioni della proprietà edilizia e Organizzazioni dei conduttori)

(8) Massimo tre mensilità.

(9) Indicare fidejussione bancaria o assicurativa, garanzia di terzi o altro.

(10) Per le proprietà di cui all'art. 1 commi 5 e 6 del DM Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti ex art. 4 comma 2 della legge 431/98, e comunque per gli immobili posti in edifici non condominiali, utilizzare la seguente formulazione sostitutiva dell'intero articolo:

Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza esposte all'articolo 4, le spese che in base alla Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2 della legge n. 431/98 - e di cui il presente contratto costituisce l'allegato B - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la locatrice e il conduttore dichiarano di aver avuto piena conoscenza.

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

La locatrice dichiara che la quota di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni è determinata nelle misure di seguito riportate, che il conduttore approva ed espressamente accetta, in particolare per quanto concerne il riparto delle relative spese:

a) spese generali .....

b) spese ascensore .....

c) spese riscaldamento .....

d) spese condizionamento .....

e) .....

f) .....

g) .....

La locatrice, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva e motivata al conduttore. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta. In caso di disaccordo con quanto stabilito dalla locatrice, il conduttore può adire la Commissione di negoziazione paritetica di cui all'articolo 6 del decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, e costituita con le modalità indicate all'articolo 14 del presente contratto.

Sono interamente a carico del conduttore i costi sostenuti dalla locatrice per la fornitura dei servizi di riscaldamento/raffrescamento/condizionamento dei quali l'immobile risulti dotato, secondo quanto previsto dalla Tabella di cui al presente articolo. Il conduttore è tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza.

Il conduttore è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, alla locatrice, per le spese che quest'ultima sosterrà per tali servizi, una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo precedente. E' in facoltà della locatrice richiedere, a titolo di acconto, un maggior importo in funzione di documentate variazioni intervenute nel costo dei servizi, salvo conguaglio, che deve essere versato entro sessanta giorni dalla richiesta della locatrice, fermo quanto previsto al riguardo dall'articolo 9 della legge n. 392/78. Resta altresì salvo quanto previsto dall'articolo 10 di detta legge.

Per la prima annualità, a titolo di acconto, tale somma da versare è di euro ..... , da corrispondere in .....rate alle seguenti scadenze:

al .....euro .....

al .....euro .....

al .....euro .....

al ..... euro .....

salvo conguaglio.

(11) indicare: mensile, bimestrale, trimestrale ecc.

(12) Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca non sono dovute imposte di bollo e registro, ivi compresa quella sulla risoluzione.

MODELLO 4

Contratto per studenti universitari · Allegato C

Fonte	D.M. 16 gennaio 2017, G.U. n. 62 del 15 marzo 2017: testo integrale, senza modifiche, comprese note e rinvii interni
Testo obbligatorio	Sì (art. 3, comma 4, D.M.)
Durata	Da sei mesi a tre anni, rinnovabile alla prima scadenza (art. 3, comma 1, D.M.)
Prima di compilare	Corso frequentato, comune di residenza dello studente, accordo locale

LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 3)

Il/La (1) ..... di seguito denominato/a locatore (assistito/a da (3)..... in persona di .....) concede in locazione a (2) .....

di seguito denominato/ a conduttore, identificato/ a mediante (4) ..... (assistito/ a da (3) .....in persona di .....), che accetta, per sé e suoi aventi causa,

A) l'unità immobiliare posta in ..... via ..... n. ..... piano ..... scala ..... int. ..... composta di n. ..... vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) .....

non ammobiliata/ammobiliata (5) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

B) una porzione dell'unità immobiliare posta in ..... via ..... n. ..... piano ..... scala ..... int. ..... composta di n. ..... vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) il cui utilizzo è regolato nel seguente modo: (6) .....

non ammobiliata/ammobiliata (5) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare : .....

b) prestazione energetica:.....

c) sicurezza impianti .....

d) tabelle millesimali: proprietà ..... riscaldamento ..... acqua ..... altre .....

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

ARTICOLO 1 *(Durata)*

Il contratto è stipulato per la durata di ..... mesi (7), dal .....al ..... Alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per uguale periodo se il conduttore non comunica al locatore disdetta almeno un mese e non oltre tre mesi prima della data di scadenza del contratto.

ARTICOLO 2 *(Natura transitoria)*

Secondo quanto previsto dall'Accordo territoriale stipulato ai sensi dell'articolo 5, comma 3, della legge n. 431/98, tra ..... depositato il ..... presso il Comune di ....., le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'immobile frequentando il corso di studi di ..... presso .....(8)

ARTICOLO 3 *(Canone)*

A. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale definito tra ..... e depositato il ..... presso il Comune di ....., ovvero dell'accordo integrativo sottoscritto tra .....(9) in data ....., è convenuto in euro ..... , che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. ..... rate eguali anticipate di euro ..... ciascuna, alle seguenti date: .....(5)

B. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 4, della legge n. 431/1998, è convenuto in euro ....., importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. ..... rate eguali anticipate di euro .....ciascuna, alle seguenti date ..... (5)

ARTICOLO 4 *(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)*

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (5) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro ..... pari a n. ..... mensilità del canone (10), non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine della locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Altre forme di garanzia: ..... (11)

ARTICOLO 5 *(Oneri accessori)*

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'Allegato C.

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente. (12)

Sono interamente a carico del conduttore le spese relative ad ogni utenza (energia elettrica, acqua, gas, telefono e altro .....).

Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore versa una quota di euro..... (13), salvo conguaglio.

ARTICOLO 6 *(Spese di bollo e di registrazione)*

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 della legge 431 del 1998.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo. (14)

ARTICOLO 7 *(Pagamento)*

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo55 della legge n. 392/78.

ARTICOLO 8 *(Uso)*

L'immobile deve essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore. Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

ARTICOLO 9 *(Recesso del conduttore)*

Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno tre mesi prima. Tale facoltà è consentita anche ad uno o più dei conduttori firmatari ed in tal caso, dal mese dell'intervenuto recesso, la locazione prosegue nei confronti degli altri, ferma restando la solidarietà del conduttore recedente per i pregressi periodi di conduzione.

Le modalità di subentro sono così concordate tra le parti: .....

ARTICOLO 10 *(Consegna)*

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e - così - di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna altresì a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue: ..... ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna. (5)

ARTICOLO 11 *(Modifiche e danni)*

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

ARTICOLO 12 *(Assemblee)*

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

ARTICOLO 13 *(Impianti)*

Il conduttore - in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore in caso di inosservanza autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.

Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, ai sensi della normativa del D.lgs 192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

ARTICOLO 14 *(Accessi)*

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

Nel caso in cui il locatore intenda vendere o, in caso di recesso anticipato del conduttore, locare l'unità immobiliare, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità: .....

ARTICOLO 15 *(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)*

La Commissione di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore.

L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione", Allegato E, al citato decreto.

La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

ARTICOLO 16 *(Varie)*

A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (d.lgs n. 196/03).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed agli Accordi di cui agli articoli 2 e 3.

Altre clausole .....
.....

Letto, approvato e sottoscritto

....., li .....

Il locatore ..... Il conduttore .....

A mente degli articoli 1341 e 1342 del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 2 (Natura transitoria), 4 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia), 5 (Oneri accessori), 7 (Pagamento, risoluzione), 9 (Recesso del conduttore), 10 (Consegna), 11 (Modifiche e danni), 13 (Impianti), 14 (Accessi), 15 (Commissione di negoziazione paritetica), 16 (Varie) del presente contratto.

Il locatore .....

Il conduttore .....

NOTE AL CONTRATTO TIPO

(1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Se il contratto è cointestato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

(2) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Se il contratto è cointestato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. Per le Aziende per il diritto allo studio indicare: sede, codice fiscale, nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

(3) L'assistenza è facoltativa.

(4) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.

(5) Cancellare la parte che non interessa.

(6) Descrivere la porzione locata. Precisare altresì che il conduttore avrà l'uso condiviso di servizi e spazi comuni, che il locatore si riserva la residua porzione con facoltà di locarla e che il canone di cui all'art. 2 è stato imputato in proporzione alla sua superficie.

(7) La durata minima è di sei mesi e quella massima di trentasei mesi.

(8) Indicare il corso di laurea o di formazione post-laurea (quali master, dottorati, specializzazioni o perfezionamenti) in un comune diverso da quello di residenza, presso Università, o sedi universitarie distaccate, e comunque di istituti di istruzione superiore, disciplinati dal Regio decreto 31/08/1933 n. 1592 e dalla legge 21/12/1999 n. 508.

(9) Indicare i soggetti sottoscrittori dell'Accordo integrativo (Proprietà, Gestore, Cooperativa, Impresa di costruzione, Comune, Associazioni della proprietà edilizia e Organizzazioni dei conduttori).

(10) Massimo tre mensilità.

(11) Indicare fidejussione bancaria o assicurativa, garanzia di terzi o altro.

(12) Per le proprietà di cui all'art. 1 commi 5 e 6 del DM del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ex art. 4 comma 2 della legge 431/98, e comunque per gli immobili posti in edifici non condominiali, utilizzare la seguente formulazione sostitutiva dell'intero articolo:

Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza esposte all'articolo 4, le spese che in base alla Tabella oneri accessori, Allegato D, al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2 della legge n. 431/98 - e di cui il presente contratto costituisce l'Allegato C - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la locatrice e il conduttore dichiarano di aver avuto piena conoscenza.

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

La locatrice dichiara che la quota di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni è determinata nelle misure di seguito riportate, che il conduttore approva ed espressamente accetta, in particolare per quanto concerne il riparto delle relative spese:

a) spese generali .....

b) spese ascensore .....

c) spese riscaldamento .....

d) spese condizionamento .....

e) .....

f) .....

g) .....

La locatrice, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva e motivata al conduttore. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta. In caso di disaccordo con quanto stabilito dalla locatrice, il conduttore può adire la Commissione di negoziazione paritetica di cui all'articolo 6 del decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, e costituita con le modalità indicate all'articolo 14 del presente contratto.

Sono interamente a carico del conduttore i costi sostenuti dalla locatrice per la fornitura dei servizi di riscaldamento/raffrescamento/condizionamento dei quali l'immobile risulti dotato, secondo quanto previsto dalla Tabella di cui al presente articolo. Il conduttore è tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza.

Il conduttore è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, alla locatrice, per le spese che quest'ultima sosterrà per tali servizi, una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo precedente. E' in facoltà della locatrice richiedere, a titolo di acconto, un maggior importo in funzione di documentate variazioni intervenute nel costo dei servizi, salvo conguaglio, che deve essere versato entro sessanta giorni dalla richiesta della locatrice, fermo quanto previsto al riguardo dall'articolo 9 della legge n. 392/78. Resta altresì salvo quanto previsto dall'articolo 10 di detta legge.

Per la prima annualità, a titolo di acconto, tale somma da versare è di euro ..... , da corrispondere in .....rate alle seguenti scadenze:

al .....euro .....

al .....euro .....

al .....euro .....

al ..... euro .....,

salvo conguaglio.

(13) indicare: mensile, bimestrale, trimestrale ecc.

(14) Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca non sono dovute imposte di bollo e registro, ivi compresa quella sulla risoluzione.

MODELLO 5 · ALLEGATO D

Tabella degli oneri accessori

Fonte	D.M. 16 gennaio 2017, G.U. n. 62 del 15 marzo 2017: testo integrale, senza modifiche, comprese note e rinvii interni
A che cosa serve	È la tabella richiamata dai contratti tipo per ripartire le spese fra proprietario e inquilino

TABELLA ONERI ACCESSORI

RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE

VOCE DI SPESA	A CARICO
ASCENSORE	
Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni	C
Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti	L
Adeguamento alle nuove disposizioni di legge	L
Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione	C
Ispezioni e collaudi	C
AUTOCLAVE	
Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc.)	L
Manutenzione ordinaria	C
Imposte e tasse di impianto	L
Forza motrice	C
Ricarico pressione del serbatoio	C
Ispezioni, collaudi e lettura contatori	C
IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO, DI VIDEOSORVEGLIANZA E SPECIALI	
Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione	L
Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione	C
Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme	L
Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme	C
Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni	L
Manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni	C
Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	L
Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	C
Installazione e sostituzione di impianti di videosorveglianza	L
Manutenzione ordinaria di impianti di videosorveglianza	C
IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA,	
Installazione e sostituzione degli impianti	L
Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti	L
Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario	C
Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale	C
Lettura dei contatori	C
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua	C
IMPIANTI SPORTIVI	
Installazione e manutenzione straordinaria	L
Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari ecc.)	C

VOCE DI SPESA	A CARICO
Consumo di acqua per pulizia e depurazione; acquisto di materiale per la manutenzione ordinaria (es.: terra rossa)	C
IMPIANTO ANTINCENDIO	
Installazione e sostituzione dell'impianto	L
Acquisti degli estintori	L
Manutenzione ordinaria	C
Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi	C
IMPIANTO TELEVISIVO CENTRALIZZATO E DI RICEZIONE DATI INFORMATIVI	
Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo o satellitare	L
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo o satellitare	C
PARTI COMUNI	
Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico	L
Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico	C
Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari	L
Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici solari	C
Manutenzione straordinaria della rete di fognatura	L
Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione dei condotti e pozzetti	C
Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere	L
Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni	C
Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni	C
Installazione e sostituzione di serrature	L
Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati	C
Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo	L
Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo	C
Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile	C
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali	L
PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO	
Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti	L
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti	C
Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario	C
Rifacimento di chiavi e serrature	C
Tinteggiatura di pareti	C
Sostituzione di vetri	C
Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità, del cavo, dell'impianto citofonico e videocitofonico e dell'impianto individuale di videosorveglianza, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo e satellitare	C
Verniciatura di opere in legno e metallo	C
Manutenzione ordinaria dell'impianto di riscaldamento e condizionamento	C
Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento e condizionamento	L
PORTIERATO	
Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.	L10% C90%
Materiale per le pulizie	C

VOCE DI SPESA	A CARICO
Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel c.c.n.l.	L10% C90%
Manutenzione ordinaria della guardiola	L10% C90%
Manutenzione straordinaria della guardiola	L
PULIZIA	
Spese per l'assunzione dell'addetto	L
Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.	C
Spese per il conferimento dell'appalto a ditta	L
Spese per le pulizie appaltate a ditta	C
Materiale per le pulizie	C
Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia	L
Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia	C
Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie	C
Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti	C
Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva	C
Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori	L
Sacchi per la preraccolta dei rifiuti	C
SGOMBERO NEVE	
Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso	

LEGENDA · L = locatore · C = conduttore

FONTI · *D.M. 16 gennaio 2017, artt. 1, 2, 3 e 7 e Allegati A, B, C e D (G.U. n. 62 del 15 marzo 2017) · D.L. 73/2022, art. 7 · L. 431/1998, artt. 1, 2, 3, 5 e 13 · L. 392/1978, artt. 2, 4, 5, 6, 8, 9, 11 e 55 · Codice civile, artt. 1341, 1342, 1455, 1576, 1590 e 1609 · D.Lgs. 192/2005, art. 6 · D.Lgs. 23/2011, art. 3, c. 11; D.Lgs. 117/2026, art. 206 · L. 76/2016, art. 1, cc. 20 e 44 · D.P.R. 131/1986, Tariffa, parte II, art. 2-bis · D.Lgs. 286/1998, art. 7 · Regolamento (UE) 2016/679 · Agenzia delle Entrate, circolare n. 20/E del 4 giugno 2012, par. 9*

17. Conclusioni

La locazione abitativa italiana non è un sistema semplice, ma è un sistema leggibile, a condizione di seguirne l'ordine. Prima si sceglie il contratto, e con esso la durata, il fisco e il rischio; poi lo si registra entro trenta giorni, perché da quella registrazione dipende la sua stessa esistenza; poi lo si gestisce, sapendo che molte regole non si possono derogare e che la legge ha già deciso quando un ritardo è grave e quanto tempo il giudice può concedere a chi non paga.

Al proprietario il Quaderno consegna una regola di prudenza: le tutele più efficaci si costruiscono prima della firma, con il contratto giusto, i documenti in ordine, garanzie proporzionate e un verbale di consegna. All'inquilino consegna la conoscenza dei diritti che nessuna clausola può togliergli, dalla durata minima alla restituzione del canone occulto, e un'avvertenza: ridurre il canone di propria iniziativa è quasi sempre un errore. A chi accompagna la trattativa consegna un dossier e alcune clausole, e il dovere di rendere visibile prima ciò che dopo diventerebbe una lite.

Il quadro non è fermo. Dal 1° gennaio 2027 cambiano gli articoli della cedolare e del registro; il Parlamento discute di sfratti più rapidi e di termini di grazia dimezzati; le Sezioni Unite devono decidere sulla cedolare per le foresterie. Ciascuna di queste novità andrà letta, quando arriverà, con lo stesso metodo: sul testo ufficiale, distinguendo ciò che è legge da ciò che ancora non lo è.

TABELLA 44 · IL QUADERNO IN OTTO RISPOSTE

DOMANDA	RISPOSTA
Si può affittare a voce?	No: per le abitazioni serve la forma scritta, e il contratto va registrato entro trenta giorni
Che cosa succede se non si registra?	Il contratto è nullo; la registrazione tardiva lo sana; altrimenti l'inquilino può ottenere il canone minimo dell'accordo locale
Quale contratto conviene?	Dipende da durata desiderata, comune e regime fiscale: nei comuni ad alta tensione il concordato può rendere quanto il libero con un canone più basso
Che cosa costa la cedolare?	21% o 10%, al posto di IRPEF, addizionali, registro e bollo, con la rinuncia all'aggiornamento del canone
Il proprietario può riavere la casa dopo quattro anni?	Solo per i motivi dell'art. 3, indicati nella disdetta a pena di nullità; altrimenti alla seconda scadenza
Quanto tempo ha l'inquilino moroso per pagare?	Può sanare alla prima udienza; il giudice può concedergli fino a 90 giorni, 120 se la morosità, non oltre due mesi, dipende da difficoltà sopravvenute
Il disegno di legge sugli sfratti è in vigore?	No: al 21 ottobre 2026 è all'esame della Commissione Giustizia del Senato
Che cosa cambia dal 2027?	Gli articoli di riferimento della cedolare e del registro, non le regole

FONTI · *Capitoli 1-16 del presente Quaderno e fonti ivi indicate*

Fonti

NORMATIVA

Codice civile, approvato con R.D. 16 marzo 1942, n. 262, artt. 1223, 1326, 1329, 1336, 1341, 1342, 1382, 1384, 1385, 1455, 1456, 1460, 1571, 1573, 1575, 1576, 1577, 1578, 1580, 1583, 1584, 1587, 1588, 1590, 1591, 1592, 1594, 1596, 1599, 1607, 1609, 1755, 1759 e 2597. Codice di procedura civile, approvato con R.D. 28 ottobre 1940, n. 1443, artt. 608, 657, 658, 660, 663, 664, 665 e 667. L. 27 luglio 1978, n. 392, artt. 2, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 38, 39, 40, 55 e 56; art. 9 anche nel testo vigente dal 1° gennaio 2027. L. 9 dicembre 1998, n. 431, artt. 1-14. D.L. 25 febbraio 2000, n. 32, art. 1. L. 30 dicembre 2004, n. 311, art. 1, comma 346. D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, artt. 6 e 15. D.L. 23 dicembre 2013, n. 145, art. 1, comma 8. D.Lgs. 4 marzo 2010, n. 28, art. 5. D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23, art. 3, nel testo vigente fino al 31 dicembre 2026. D.L. 31 agosto 2013, n. 102, art. 6, comma 5. L. 20 maggio 2016, n. 76, art. 1, comma 44. D.L. 30 aprile 2019, n. 34, art. 19-bis. L. 27 dicembre 2019, n. 160, art. 1, comma 760. D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 (TUIR), artt. 11, 26 e 37, comma 4-bis. D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, artt. 17, 57 e 69 e Tariffa, parte II, art. 2-bis. L. 30 dicembre 2025, n. 199, art. 1, comma 908. D.L. 7 maggio 2026, n. 66, convertito dalla L. 2 luglio 2026, n. 116, artt. 1, 4, 5, 6 e 9. D.Lgs. 1° agosto 2025, n. 123, testo unico dell'imposta di registro, artt. 3, 21 e 205 e Tariffa, parte I, art. 5, applicabile dal 1° gennaio 2027. D.Lgs. 19 giugno 2026, n. 117, testo unico delle imposte sui redditi, artt. 28, 39, 203, 204, 205, 206, 207 e 377, in vigore dal 4 luglio 2026 e applicabile dal 1° gennaio 2027. D.M. 16 gennaio 2017 del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, G.U. Serie generale n. 62 del 15 marzo 2017, artt. 1, 2, 3 e 6. Testi consultati su normattiva.it con data di vigenza impostata e, per il decreto ministeriale, su gazzettaufficiale.it. D.Lgs. 25 luglio 1998, n. 286, artt. 7, 12, 43 e 44. D.Lgs. 9 luglio 2003, n. 215, artt. 2, 3 e 4. D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82, art. 6. L. 1 marzo 2006, n. 67, art. 2. D.Lgs. 11 aprile 2006, n. 198, art. 55-ter. D.Lgs. 1 settembre 2011, n. 150, art. 28. L. 21 gennaio 1994, n. 53, artt. 1 e 3-bis. D.L. 21 giugno 2022, n. 73, art. 7. D.M. 16 gennaio 2017, Allegati A, B, C e D.

ATTI PARLAMENTARI

Senato della Repubblica, XIX legislatura, AS 1896, «Disposizioni in materia di rilascio di immobili», testo presentato il 12 maggio 2026 e scheda dei lavori al 21 ottobre 2026.

GIURISPRUDENZA

Corte cost., sent. n. 404/1988 e n. 50/2014, come risultano dalle note ufficiali di aggiornamento delle norme colpite; Corte cost., sent. 9 ottobre 2026, n. 164, letta su cortecostituzionale.it. Cass. civ., Sez. Un., 25 febbraio 2025, n. 4892 (danno del locatore dopo la risoluzione). Cass. civ., Sez. III, ord. 4 marzo 2025, n. 5670 (registrazione tardiva; richiama Sez. Un. n. 23601/2017). Cass. civ., Sez. III, ord. 13 giugno 2025, n. 15891 (contratto non registrato e riconduzione a congruità). Cass. civ., Sez. III, ord. 13 aprile 2023, n. 9937 (canone occulto; richiama Sez. Un. n. 18213/2015). Cass. civ., Sez. VI-3, ord. 5 gennaio 2023, n. 194 (deposito cauzionale). Cass. civ., Sez. II, 10 novembre 2021, n. 33105 (invito a offrire). Cass. civ., Sez. III, 7 ottobre 2010, n. 20807 (denuntiatio con mezzo equipollente) e 17 maggio 2010, n. 11961 (art. 6 L. 431/1998), citate attraverso la massima. Corte cost., sent. n. 482/2000 (art. 6 L. 431/1998). Agenzia delle Entrate, circolari n. 20/E del 4 giugno 2012, par. 9, e n. 8/E del 7 aprile 2017, par. 1.1. Cass. civ., Sez. VI-3, ord. 9 febbraio 2023, n. 3938 (motivo del diniego di rinnovo). Cass. civ., Sez. III, ord. 4 febbraio 2026, n. 2282 (prelazione e riscatto). Cass. civ., Sez. III, ord. 1° agosto 2025, n. 22193 (prelazione e risoluzione consensuale dopo il diniego). Cass. civ., Sez. III, 8 agosto 2023, n. 24176 (gravi motivi, nella motivazione della sentenza d'appello riportata). Cass. civ., Sez. III, ord. 18 novembre 2022, n. 34025, e ord. 31 dicembre 2025, n. 34923 (sospensione del canone e difformità). Cass. civ., Sez. III, ord. 13 giugno 2026, n. 19550 (sospensione proporzionata del canone). Cass. civ., Sez. III, ord. 2 agosto 2025, n. 22327 (sanatoria e clausola risolutiva espressa). Cass. civ., Sez. V, ord. interl. 13 novembre 2025, n. 30016 (cedolare secca e uso foresteria, rimessione alle Sezioni Unite). Consultate su italgiure.giustizia.it. Le Sezioni Unite n. 23601/2017 e n. 18213/2015 sono citate attraverso le pronunce che ne riportano il principio: il fondo civile dell'archivio pubblico decorre dal 2021.

DATI

Ministero dell'Interno, Ufficio centrale di statistica, Procedure di rilascio di immobili ad uso abitativo, edizione 2026, dati 2025, pubblicata il 6 ottobre 2026, e nota metodologica. Agenzia delle Entrate e ABI, Rapporto Immobiliare 2026, settore residenziale, 21 maggio 2026, cap. 6. Dipartimento delle Finanze, Statistiche sulle dichiarazioni fiscali, Analisi dei dati IRPEF, anno d'imposta 2024. ISTAT, Prezzi al consumo, settembre 2026, dati definitivi, 16 ottobre 2026; ISTAT, La povertà in Italia, anno 2025, 15 ottobre 2026. Banca d'Italia, Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia, II trimestre 2026, 12 agosto 2026. USEC, Valutazione Immobiliare Personalizzata VIP-V, metodo di stima dell'immobile locato (capitolo 10).

RASSEGNA STAMPA (CAPITOLO 14)

Articoli pubblicati fra maggio e ottobre 2026 da il Manifesto, il Fatto Quotidiano, Domani, Il Sole 24 Ore (NT+ Diritto e NT+ Condominio), Avvenire, il Giornale, Libero, La Verità, Il Tempo, Pagella Politica e idealista; comunicati di Confedilizia, SUNIA, Unione Inquilini e ASIA-USB. La stampa è usata soltanto per ricostruire il dibattito.

INDICE DELLE TABELLE

1 Tre tempi della stessa materia: oggi, dal 2027, in discussione · Introduzione
2 Codice civile e legge speciale: quale regola vale per le abitazioni · cap. 1
3 Il nucleo inderogabile della locazione abitativa · cap. 1
4 Ciò che il contratto può regolare: le norme derogabili · cap. 1
5 I quattro contratti a confronto · cap. 2
6 Scheda 1 · il contratto libero (4+4) · cap. 2
7 Scheda 2 · il canone concordato (3+2) · cap. 2
8 Schede 3 e 4 · il contratto transitorio e il contratto per studenti universitari · cap. 2
9 Le abitazioni affittate nel 2025, per tipo di contratto · cap. 2
10 Roma, milano, napoli: quante case sono state affittate nel 2025, e con quale contratto · cap. 2
11 Dal canone al m² all'affitto di un appartamento di 70 m²: libero e concordato · cap. 2
12 Quale contratto per quale situazione, nelle tre città · cap. 2
13 Il calendario di un contratto 4+4 firmato il 1° gennaio 2027 · cap. 3
14 L'uscita dal contratto libero: proprietario e inquilino a confronto · cap. 3
15 La prelazione dell'inquilino di un'abitazione: quando c'è e quando no · cap. 3
16 Prelazione e riscatto: i passaggi e i termini · cap. 3
17 Che cosa ottiene il proprietario che sceglie il concordato · cap. 4
18 Libero e concordato a confronto, caso illustrativo · cap. 4
19 Gli effetti del concordato secondo il comune · cap. 4
20 Transitorio e studenti: le differenze essenziali · cap. 5
21 Il contratto transitorio: due fasce di durata · cap. 5
22 Registrazione: un esempio con canone di 12.000 euro l'anno · cap. 6
23 La cedolare secca: che cosa sostituisce e che cosa no · cap. 7
24 IRPEF o cedolare: caso illustrativo, canone 12.000 euro · cap. 7
25 La corrispondenza fra vecchi e nuovi articoli · cap. 7
26 Attestato energetico e affitto: le sanzioni · cap. 8
27 I documenti dell'immobile: che cosa è obbligatorio e che cosa è prudente · cap. 8
28 Deposito, fideiussione, penale, clausola risolutiva · cap. 9
29 Il valore di una casa affittata: i tre criteri della vip-v · cap. 10
30 Il tipo di contratto e l'attesa di chi compra una casa affittata · cap. 10
31 Il secondo e il terzo criterio in tre situazioni tipiche · cap. 10
32 Dopo la fine del contratto: che cosa spetta al proprietario · cap. 11
33 Lo stato della casa alla riconsegna · cap. 11
34 La sanatoria della morosità in giudizio (art. 55, L. 392/1978) · cap. 12
35 I provvedimenti di rilascio per le abitazioni, Italia · cap. 12
36 Morosità e sfratto: i tempi oggi e nel disegno di legge AS 1896 · cap. 13
37 Finita locazione, ritardo, fragilità, occupazioni: oggi e nel disegno di legge · cap. 13
38 Le altre novità del disegno di legge AS 1896 · cap. 13
39 Le cornici del dibattito e chi le adotta · cap. 14
40 Caparra, deposito cauzionale, primo canone: tre somme diverse · cap. 15
41 Le voci del contratto e la regola che le governa · cap. 15
42 Gli adempimenti dopo la firma · cap. 15
43 I quattro modelli: quando si usano e che cosa serve prima di compilarli · cap. 16
44 Il quaderno in otto risposte · cap. 17

AVVERTENZE SUI PUNTI NON CHIUSI

Primo: la cedolare per le locazioni a uso foresteria con conduttore impresa è all'esame delle Sezioni Unite; la decisione non risulta pubblicata. **Secondo**: del disegno di legge AS 1896 è esaminato il testo presentato; gli emendamenti noti dalla stampa non risultano da un testo ufficiale. **Terzo**: le misure sulla cedolare allo studio per il 2027 non risultano in un testo normativo. **Quarto**: la cedolare al 10 per cento per gli studenti e per i transitori a canone concordato poggia sulle circolari n. 26/E del 2011 e n. 8/E del 2017; non risultano pronunce della Cassazione. **Quinto**: il rapporto fra registrazione tardiva e riconduzione del canone ex art. 13, comma 6, non risulta chiarito da pronunce recenti. **Sesto**: il Ministero dell'Interno non pubblica i tempi delle procedure di rilascio, e il comunicato ISTAT consultato non riporta il raccordo fra le basi 2015 e 2025. **Settimo**: i gravi motivi di recesso nelle abitazioni sono definiti sull'orientamento formatosi per le locazioni non abitative. **Ottavo**: nelle verifiche svolte non è stata individuata una pronuncia specifica della Cassazione sulla PEC diretta del proprietario quale modalità equipollente della denuntiatio. **Nono**: il limite temporale del differimento dell'art. 6, L. 431/1998, non è scritto in una norma espressa ma deriva dall'interpretazione della Cassazione (n. 11961/2010, nota attraverso la massima).

DISCLAIMER

Documento informativo e divulgativo a cura dell'USEC · Ufficio Studi e Analisi Immobiliari, CasainTV Market HUB. Non costituisce parere legale, notarile o fiscale e non sostituisce l'avvocato, il commercialista o il tecnico abilitato sul caso concreto. Esempi illustrativi; clausole modello da adattare al caso concreto. Riproduzione parziale consentita con citazione della fonte. Quaderni USEC · N.45 · Versione 1.0 · Chiusura redazionale: 25 ottobre 2026 · Integra i Quaderni N.07, N.14, N.25 e N.38.