

Affitti, ecco le clausole da controllare per i contratti

Quali sono i contratti di locazione che possono essere stipulati dal conduttore?

La disciplina delle locazioni trova regolamentazione sia nel codice civile sia in diverse leggi specifiche (locazione ad uso abitativo: L. n. 431/1998 e L. n. 392/1978).

Tra le varie tipologie di contratti che possono essere stipulati tra le parti la legge prevede che il contratto ordinario sia quello a canone libero (4+4), ovvero quello con il quale i contraenti possono definire liberamente l'entità del canone, ma non la durata minima di quattro anni. E' previsto altresì il rinnovo automatico di altri quattro anni in caso di mancata disdetta, la quale può essere comunicata nei soli casi espressamente previsti come ad esempio la necessità di utilizzazione dell'immobile per sé o per i familiari o la vendita dell'immobile. Le parti potranno stabilire anche una durata maggiore.

Il conduttore può recedere comunque dal contratto con invio di lettera raccomandata almeno sei mesi prima di ogni scadenza quadriennale. Quanto alla forma del contratto preme rilevare che: "In tema di locazione, la forma scritta del contratto - quand'anche non necessaria "ad substantiam" (come nel caso delle locazioni commerciali e di quelle ad uso abitativo concluse prima dell'1 gennaio 1999) - costituisce presupposto di accoglimento della domanda di convalida di licenza o di sfratto (art. 657 e ss. c.p.c.), giacché, in difetto, al giudice è preclusa la verifica dell'importo del canone dovuto, della dedotta inadempienza e quindi della gravità della mora rilevante

agli effetti della risoluzione ai sensi degli art. 1453 e 1455 c.c." (Tribunale di Modena, sent. 11.05.2011).

Il locatore e l'inquilino per soddisfare determinate esigenze possono comunque stipulare contratti di durata non inferiore a un mese e non superiore a 18 mesi definiti contratti transitori. Alla scadenza del termine concordato la locazione si ritiene conclusa senza necessità di alcuna comunicazione. Detto contratto dovrà specificare, con apposita clausola, l'esigenza transitoria del locatore e dell'inquilino, e dovrà essere comprovata da apposita documentazione da allegare al contratto.

Ovvero secondo la Cassazione (sent. n. 4075/2014): "Nella vigenza della legge 9 dicembre 1998, n. 431, la possibilità per le parti di stipulare un valido ed efficace contratto locazione ad uso transitorio è subordinata all'adozione delle modalità e alla sussistenza dei presupposti stabiliti dall'art. 5 della legge n. 431 cit. e dal d.m. 30 dicembre 2002, con la conseguenza che, a tal fine, è necessario che l'esigenza transitoria, del conduttore o del locatore, sia specificamente individuata nel contratto, al quale deve essere allegata documentazione idonea a comprovare la stessa, e che i contraenti, prima della scadenza del termine contrattuale, ne confermino, con lettera raccomandata, la persistenza".

Altra tipologia di contratto è quello a canone concordato (durata 3+2). Il canone di affitto per questo tipo di contratto è quindi più basso rispetto a

quelli normalmente riscontrabili nel mercato delle locazioni in quanto non è liberamente scelto dal proprietario ma stabilito in appositi accordi tra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative.

Alla scadenza dei primi tre anni il contratto è prorogato di diritto per ulteriori anni due. Trascorsi gli ulteriori due anni il contratto potrà essere rinnovato a nuove condizioni, o sarà tacitamente rinnovato, senza iniziativa delle parti, per altri due anni alle medesime condizioni. Per questo tipo di contratto sono previste delle agevolazioni fiscali e le spese di registrazione sono inferiori a quelle previste per il contratto ordinario.

Ultima tipologia di contratto è quello transitorio per studenti.

Il contratto di locazione o contratto di affitto per esigenze abitative di studenti universitari è un particolare tipo di contratto di locazione ad uso transitorio con cui un soggetto mette temporaneamente a disposizione di uno o più studenti universitari fuori sede un immobile destinato ad abitazione e situato nel Comune sede dell'Università (o in un Comune limitrofo), dietro pagamento di un corrispettivo da determinarsi secondo quanto previsto da appositi accordi territoriali. La legge prevede la durata minima di 6 mesi e massima di 36 mesi di tale tipologia di contratto.

Massimiliano Bonvicini
avvocato

FAMIGLIA

Cosa cambia grazie alle unioni civili

Quali diritti prevede l'istituto delle unioni civili tra persone dello stesso sesso?

Con l'approvazione del 11 maggio 2016 del disegno di legge n.3634 è stato introdotto nel nostro ordinamento l'istituto dell'unione civile. E' la formazione sociale, costituita da due persone dello stesso sesso unite stabilmente da legami affettivi di coppia, che si istituisce mediante dichiarazione innanzi all'ufficiale di stato civile ed alla presenza di due testimoni.

Con la costituzione dell'unione civile le parti acquistano gli stessi diritti ed assumono gli stessi doveri; in particolare ne deriva l'obbligo reciproco all'assistenza materiale e morale, alla coabitazione, alla contribuzione economica sulla base delle proprie capacità di lavoro e alla definizione dell'indirizzo della vita familiare e della residenza. Il regime patrimoniale dell'unione civile tra persone dello stesso sesso, in assenza di diversa convenzione, è costituito dalla comunione dei beni. In materia ereditaria viene prevista una sostanziale equiparazione tra matrimonio ed unione civile, con l'applicazione della normativa civilistica sulla successione.

Fabio Benatti
avvocato

CREDITO

Come uscire dalla Centrale rischi

Cosa porta alla cancellazione dalla Centrale Rischi?

In una sentenza abbastanza recente del Tribunale di Milano (12.3.2015) si analizza il concetto di sofferenze, che implica una valutazione da parte dell'intermediario della complessiva situazione finanziaria del cliente e non può scaturire automaticamente da un mero ritardo di quest'ultimo nel pagamento del debito.

In altri termini: non può essere sufficiente un volontario inadempimento o la mancata puntualità nei pagamenti per l'iscrizione alla Centrale Rischi.

Il Giudice milanese scrive: "Tra la costituzione in mora da parte di XXX e la segnalazione in Centrale rischi, e precisamente nel luglio 2013, il soggetto XXX ha ottenuto un ingente credito bancario per la somma di Euro 8.000.000,00 a fronte di garanzie ipotecarie". Se il soggetto XXX ha ottenuto un affidamento di così grande importanza, è stato quindi giudicato solvibile e affidabile: si deve escludere che possa essere considerato insolvente.

Per tali ragioni il Tribunale ha ordinato la cancellazione dalla Centrale Rischi.

Fiammetta Modena
avvocato

LAVORO

Il counselling aiuta a crescere

In che modo il counselling aiuta persone, gruppi, famiglie e aziende?

Il counselling è una metodologia d'aiuto che facilita lo sviluppo delle risorse interiori della persona mettendo al centro l'idea che il cliente sia agente di cambiamento coinvolto direttamente nelle possibili soluzioni. Il counsellor professionista adotta teorie proprie del counselling, utilizzando specifiche tecniche comunicative e relazionali.

Nel counselling si considera la persona inserita nel suo abituale contesto di riferimento, con le proprie percezioni soggettive, con le proprie difficoltà, ma anche con delle importanti risorse che spesso sottovaluta o non riesce ad esprimere al meglio in funzione dei cambiamenti desiderati.

Ecco allora che oggi, mentre assistiamo alla ristrutturazione dei modelli organizzativi, sociali, famigliari e di business, il counselling diventa un importante aiuto per gestire meglio e con maggiore consapevolezza il nostro benessere, sé stessi, le relazioni con gli altri, i rapporti di lavoro, la qualità della nostra vita. Perché al centro di tutto ci sono sempre le risorse umane.

Annalisa Tria
Counsellor Professionista
GRUEMP