



## **Affitto e locazione**

**Autore :** Angelo Forte

**Data:** 10/11/2018

*Come distinguere i contratti di affitto e locazione e quali sono le principali caratteristiche che li contraddistinguono*

Tutti gli italiani, almeno una volta nella loro vita, hanno avuto a che fare con un affitto.



Chiunque, infatti, nel corso della propria esistenza deve affrontare prima o poi lo spinoso problema della casa. Un problema con il quale fin dalla nascita, anche se indirettamente, si ha a che fare. Infatti puoi nascere e già vivere in un appartamento che i tuoi genitori, come si dice in gergo giuridico, conducono in affitto di cui sono, cioè, i conduttori (o inquilini). E l'**affitto e la locazione** da quel momento non ti abbandonano più. Cresci, frequenti l'università ed è probabile, se sei uno studente fuori sede, che dovrai affittare un appartamento nella città universitaria che ti ospita. Oppure sei un lavoratore costretto a trasferirsi e, quindi, dovrai cercare una casa da abitare come locatario (cioè come inquilino). O, ancora, metterai su famiglia e, in attesa di comprar casa, dovrai vivere con tua moglie e, magari, i tuoi piccoli, in un appartamento come affittuario. Per non parlare, poi, delle vacanze che farai e della possibilità che tu le trascorra in una casa affittata. E non si può nemmeno escludere che tu possa diventare un agricoltore e che, invece della locazione, debba prendere in affitto un fondo rustico per coltivarlo. In quest'ultimo caso stipulerai un contratto di affitto che non è altro che una locazione di un bene produttivo (il fondo rustico, infatti, è un bene immobile che va gestito in vista della sua capacità produttiva). Affitto e locazione, dunque. Questa sintetica panoramica è servita ad evidenziare solo alcuni dei differenti modi in cui la locazione e l'affitto entrino a far parte della vita di una persona. Nell'articolo che segue evidenzieremo le caratteristiche essenziali dell'affitto e della locazione e in che cosa essi si somiglino e, al contrario, si differenzino.

## Cos'è l'affitto?

Come abbiamo detto nell'introduzione, l'**affitto** non è altro che una **locazione** che riguarda un bene, mobile o immobile produttivo **[1]**.

Questa è la fondamentale differenza tra l'**affitto** e la **locazione**.

Perciò nel momento in cui concludi, cioè sottoscrivi, un contratto di **locazione** e prendi in **affitto** un bene che abbia la caratteristica di essere un bene produttivo, allora la **locazione** prenderà il nome di **affitto** e tu sarai più correttamente definito come affittuario (e non come locatario).

Fatta questa indispensabile premessa, occorre aggiungere che se prendi in **affitto** una cosa produttiva (ad esempio un fondo rustico o una miniera o un animale) hai l'obbligo di curarne la gestione in modo coerente con la destinazione economica del bene e dell'interesse generale della produzione e, ovviamente, di pagare il canone alla scadenze concordate con il proprietario.

Questo vuol dire che se prendi in **affitto** un fondo rustico, sei obbligato a gestirlo in



modo tale che produca ciò per cui è destinato (se è un frutteto, ad esempio, dovrai curare che produca frutta, se, invece, è una miniera, dovrai gestirla in modo tale da estrarne ciò che da essa può essere estratto) e questo, ovviamente, anche nell'interesse generale della comunità.

Come affittuario ti spettano i frutti della cosa che conduci in **affitto** e tutte le altre utilità che dalla cosa affittata derivano: a te, quindi, spettano:

- sia i frutti naturali della cosa che conduci in **affitto** (ad esempio sono frutti naturali i prodotti delle piante e degli alberi del fondo rustico, la legna, i parti degli animali se sono gli animali ad essere stati affittati e i prodotti delle miniere o delle cave se ad essere state affittate sono, appunto, delle miniere o delle cave);
- sia i frutti civili della cosa che conduci in **affitto**, cioè generalmente le somme di denaro che si possono incassare subaffittando la cosa (è infatti possibile che il proprietario conceda all'affittuario la facoltà di subaffittare la cosa, cioè di permettere all'affittuario di concedere ad altri in affitto parte del bene affittato o tutto il bene affittato).

Di regola il contratto di **affitto** può cessare:

- alla scadenza del termine che le parti hanno stabilito nel contratto;
- se una parte recede dal contratto, nel caso il contratto sia a tempo indeterminato (se le parti infatti non hanno stabilito nel contratto una scadenza, il contratto sarà considerato a tempo indeterminato e ciascuna potrà recedere dando all'altra un preavviso in un termine congruo);
- se la cosa viene venduta dal proprietario nel caso in cui sia stata pattuita una clausola che preveda, appunto, la cessazione del contratto in caso di vendita del bene;
- nel caso in cui l'affittuario diventi incapace (per malattia di mente, ad esempio) o sia inadempiente all'obbligo del pagamento del canone pattuito.

Il locatore può anche chiedere la risoluzione del contratto se l'affittuario non si cura di gestire il bene affittato (cioè, in pratica, se si disinteressa della amministrazione ordinaria della cosa per mantenerla produttiva), se non osserva le regole della buona tecnica nella cura del bene (se, ad esempio, non coltiva il fondo adottando le tecniche più idonee alla conservazione del terreno ed alla sua migliore produttività) e, infine, se cambia la destinazione economica del bene (se, per esempio, trasforma un terreno agricolo costruendovi un capannone per svolgervi tutt'altra attività).

L'affitto è una locazione di un bene produttivo



## Cos'è la locazione?

Dopo aver illustrato cosa sia l'affitto (cioè una locazione che riguarda un bene, mobile o immobile produttivo), è facile dare una definizione della locazione che non sia un affitto.

Per la legge **[2]** la locazione è il contratto con il quale un soggetto (il locatore) si obbliga a consentire all'altra parte (il locatario o conduttore) di godere per un dato tempo di una cosa mobile o immobile (ad esempio un televisore o un appartamento o un veicolo) in cambio di un determinato corrispettivo, cioè del cosiddetto **canone di locazione** (altrimenti detto fitto o pigione).

La durata della locazione può essere fissata di comune accordo dalle parti, oppure il contratto può non prevedere una scadenza: in quest'ultimo caso la durata non può comunque superare i trenta anni.

Per gli **immobili ad uso abitativo** esistono poi norme specifiche **[3]** che disciplinano non solo la durata (quattro anni più quattro con importanti eccezioni come nel caso dei contratti con canone concordato), ma anche altri aspetti del contratto (modalità di disdetta e di rinnovo ecc.).

Il locatore è obbligato principalmente a:

- consegnare al conduttore la cosa locata in buono stato di manutenzione;
- mantenere la cosa locata in una condizione tale da poter essere utilizzata per l'uso concordato con il conduttore (effettuando le riparazioni necessarie a conservare la cosa nello stato in cui era al momento della consegna al conduttore);
- garantire al conduttore il **pacifico godimento della cosa locata** durante la locazione (il locatore deve, cioè, intervenire personalmente se qualcuno pretende di avere sulla cosa dei diritti in contrasto con la locazione).

Il conduttore è obbligato invece principalmente a:

- prendere in consegna la cosa e servirsene in modo diligente per l'uso indicato nel contratto;
- pagare il corrispettivo (cioè il canone) alle scadenze concordate;
- effettuare le **riparazioni di piccola manutenzione** (quelle che sono conseguenza del degrado dovuto all'uso normale delle cose come ad esempio



- la sostituzione di una lampadina fulminata);
- restituire la cosa al locatore al termine della locazione nello stesso stato in cui l'ha ricevuta (se vi sono dei danni ovviamente il conduttore dovrà risarcirli; nessun risarcimento è dovuto invece per il deterioramento o l'usura della cosa locata se sono dovuti all'uso stabilito nel contratto oppure alla età avanzata della cosa).

Nel caso in cui la cosa concessa in locazione presenti, sia al momento della consegna che in un momento successivo, dei vizi nascosti che diminuiscono in modo serio la possibilità di usare la cosa secondo l'uso indicato nel contratto (per esempio, vizio è il cedimento strutturale delle pareti), il conduttore potrà chiedere o la **risoluzione del contratto** (cioè la fine del contratto) o una **riduzione del canone**.

Se i vizi della cosa concessa in locazione hanno poi anche causato al conduttore dei danni (pensa alla parete che cede e distrugge beni di proprietà del conduttore), il locatore dovrà risarcirli a meno che non dimostri di aver ignorato senza colpa i vizi al momento della consegna della cosa stessa.

Infine, se non vi è stato il consenso del locatore, al conduttore non spetta alcuna **indennità per i miglioramenti** fatti alla cosa (miglioramenti sono, ad esempio, la ritinteggiatura delle pareti): però il valore dei miglioramenti anche se non consentiti potrà andare a compensare i deterioramenti della cosa non dovuti a colpa grave del conduttore (il valore di una ritinteggiatura non autorizzata delle pareti potrà ad esempio essere compensato con la perdita dovuta all'annerimento dei soffitti).

Spetterà invece al conduttore una indennità solo se il locatore avrà dato il proprio consenso espresso per l'esecuzione dei miglioramenti.

L'indennità dovuta al conduttore sarà la minor somma tra l'importo della spesa sopportata per effettuare il miglioramento ed il valore del risultato del miglioramento all'epoca in cui la cosa viene restituita al locatore: così, per fare un esempio, se il conduttore avrà speso 1.500 euro per la ritinteggiatura delle pareti ed il valore del risultato del miglioramento eseguito sarà pari a 2.000 euro, al conduttore spetterà la somma di 1.500 euro.

Il conduttore deve effettuare le piccole riparazioni come la sostituzione delle lampadine fulminate



**Note:**

**[1]** Art. 1615 cod. civ.

**[2]** Art. 1576 cod. civ.

**[3]** L. n. 431/1998.