



Contratto di locazione breve: cos'è?

Autore : Salvatore Cirilla

Data: 20/07/2019

In quali casi la legge permette al proprietario di affittare per breve tempo la propria casa?

Quando hai a disposizione diverse case, puoi sempre pensare ad affittarle, invece di tenerle chiuse, al fine di recuperare il denaro speso per le tasse gravanti sugli immobili e, magari, racimolare qualche piccolo guadagno. Tuttavia, quello che ti scoraggia maggiormente è l'obbligo di durata minima dei contratti di locazione che il legislatore



ha imposto a tutti i proprietari, al fine di tutelare gli inquilini e il loro diritto ad abitare stabilmente una casa. Se da un lato, puoi avere certezza di un ritorno economico duraturo, dall'altro la lunga durata di questi contratti comporta il rischio di non poter usufruire della casa affittata per tanti anni, al fine di organizzare le stagioni estive, o ospitare i tuoi amici. Ti stai chiedendo se esiste una possibilità di deroga? In questo articolo, dopo aver analizzato le caratteristiche di questi contratti e gli obblighi di durata derivanti dagli accordi presi con il conduttore, avrai la risposta alla domanda relativa al **contratto di locazione breve: cos'è?** Quali elementi sono necessari per derogare alla durata classica degli affitti senza il rischio che l'inquilino possa rivendicare l'illegittimità degli accordi presi?

Il contratto di locazione

Con questo contratto, il **proprietario** di una cosa decide di concedere ad un soggetto, definito **conduttore**, il suo utilizzo per un determinato tempo, dietro il pagamento di un corrispettivo, solitamente in denaro.

Il **contratto di locazione** può avere ad oggetto un **bene mobile** (un oggetto di arredo, o di elettronica, ad esempio), o - come nella maggior parte dei casi - un **bene immobile** (ad esempio, una casa).

Mentre per la **locazione dei beni mobili** non esiste una durata minima del contratto, per la locazione di una casa la legge impone il rispetto di un **limite temporale**.

Da questo contratto, sorgono **obblighi** sia in capo al proprietario che in capo al conduttore:

- il proprietario deve consegnare la cosa in buono stato, garantire il suo godimento, esente da **vizi**;
- il conduttore deve utilizzare la cosa tramite l'uso convenuto, senza danneggiarla e pagare il **corrispettivo** convenuto.

Il contratto di locazione può terminare, oltre che per **scadenza naturale**, a causa del consenso delle parti, della morte del proprietario, o del conduttore, o per il **deterioramento** della cosa locata. A questi casi, si aggiunge l'inadempimento di una delle due parti ai propri obblighi contrattuali.

Se il conduttore non dovesse pagare più il canone convenuto, allora il proprietario potrebbe citarlo in tribunale per ottenere la **risoluzione del contratto** e il pagamento degli arretrati.



Differenza con il contratto di affitto

Proprio nel caso di beni immobili, solitamente si utilizza il termine **affitto** per parlare di contratti di locazione, ma i due termini hanno delle ben delineate differenze.

La principale differenza riguarda il tipo di beni interessati: mentre il contratto di affitto coinvolge beni produttivi, quali, ad esempio, i **terreni coltivabili**, il contratto di locazione riguarda un bene non produttivo, come la **casa familiare**, o un negozio.

Inoltre, si differenziano anche con riguardo alla durata: se nel contratto di locazione non viene indicata una durata, questa viene imposta dalla legge, mentre il contratto di affitto si considererà a **tempo indeterminato**.

Obbligo di registrazione

Mentre per il contratto di locazione di beni mobili non è previsto un obbligo di legge, per quanto riguarda gli affitti delle case il discorso è differente. Secondo la legge **[1]**, i contratti di locazione di **unità immobiliari**, ovvero di loro porzioni, sono nulli se non sono registrati all'**Agenzia delle Entrate**.

Con questo obbligo, il legislatore intende combattere il fenomeno dell'evasione fiscale che, ogni anno, determina il mancato pagamento di tasse, per un importo di grande importanza. Infatti, con la **registrazione**, l'agenzia delle entrate viene a conoscenza dell'esistenza del contratto e può, così, monitorare i pagamenti ricevuti dal proprietario che dovrà, poi, dichiarare le somme percepite dalla locazione al fisco e pagare le **tasse**.

La registrazione deve avvenire entro trenta giorni dalla data di sottoscrizione del contratto, a pena di **nullità**. Mentre in un primo momento la **mancata registrazione del contratto** è stata considerata come causa di nullità del contratto insanabile, la giurisprudenza **[2]** ha, ultimamente, cambiato orientamento, considerando questa nullità sanabile con la **registrazione tardiva** del contratto.

In questo modo, si bilanciano i due interessi perseguiti: contrastare l'**evasione fiscale** e, al contempo, mantenere in vita gli accordi voluti dalle parti. Ovviamente, in capo al proprietario, incomberà il pagamento delle tasse evase fino a quel momento, oltre che di una **sanzione economica**.

Durata del contratto



Mentre la durata del contratto di locazione di un bene mobile non è interessata da particolari **vincoli**, le locazioni degli immobili sono soggette a dei **limiti minimi di durata**, a tutela delle ragioni delle parti.

Con riguardo alla **locazione di una casa ad uso abitativo**, la legge **[3]** stabilisce che le parti possono stipulare contratti di durata non inferiore a quattro anni, decorsi i quali i contratti sono rinnovati per un periodo di quattro anni.

In alternativa, le parti possono stipulare contratti di locazione di durata di tre anni, decorsi i quali i contratti sono rinnovati per un periodo di due anni, ma solo nel caso in cui il valore del **canone** rispetti quanto stabilito in appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative.

La ragione di questo vincolo di durata minima è quella di salvaguardare gli interessi del conduttore di stabilizzazione di una **vita familiare**, altrimenti compromessa dall'immediato spostamento della propria abitazione. In questo caso, per un periodo ben definito, non potranno obbligarti a lasciare casa.

Con riguardo alla **locazione di immobili per attività commerciale**, la durata minima è prevista in sei anni, decorsi i quali il contratto si rinnova automaticamente in ulteriori sei anni.

Rimane la possibilità per il proprietario dell'immobile di evitare il **rinnovo del contratto**, ma solo per casi eccezionali:

- quando intenda adibire l'immobile a casa familiare, o attività commerciale propria, del **coniuge**, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado;
- quando intenda destinare l'immobile all'esercizio delle attività dirette a perseguire finalità di **volontariato**;
- quando il conduttore abbia la piena disponibilità di un alloggio libero ed idoneo nello stesso comune;
- quando l'immobile sia compreso in un edificio gravemente danneggiato che debba essere ricostruito, o del quale debba essere assicurata la stabilità e la permanenza del conduttore;
- quando il locatore deve **ristrutturare** l'immobile;
- quando il conduttore non occupi continuativamente l'immobile senza giustificato motivo;
- quando il locatore intenda vendere l'immobile a terzi e non abbia la proprietà di altri **immobili** ad uso abitativo, oltre a quello eventualmente adibito a



propria abitazione;

Derogabilità alla durata del contratto

In realtà, esiste la possibilità per le parti di **derogare** la durata del contratto, prevedendo un termine inferiore a quello fissato dalla legge.

Questi contratti, chiamati transitori, danno la possibilità alle parti – per esigenze particolari – di fissare una durata inferiore a quella comandata dalla legge.

Le esigenze di **transitorietà** si racchiudono in due grandi sistemi:

- quelli che includono le esigenze di **studenti** universitari;
- quelli che comprendono le esigenze dei lavoratori fuori sede.

In questo caso, occorrerà indicare l'esigenza di transitorietà del contratto e allegare la prova di tale eccezione (ad esempio, l'iscrizione all'università per lo studente, o il **contratto di lavoro** per il dipendente).

La mancanza di indicazione e allegazione provoca la nullità della **clausola** di transitorietà e la trasformazione del contratto di locazione, da transitorio all'ordinario quadriennale [4].

La locazione breve

Altra eccezione alla durata del contratto è prevista per le cosiddette **locazioni brevi**. Con questo termine, si intende il contratto stipulato per un massimo di trenta giorni.

Questo contratto viene utilizzato per **scopi turistici**, al fine di permettere ai proprietari di locare la propria casa ai vacanzieri, senza essere vincolati dalla durata quadriennale prevista dalla legge. In questo caso, infatti, sarebbe impossibile per le parti arrivare ad un accordo, per il sol fatto che il turista è interessato ad abitare l'appartamento solo per quei pochi giorni di **vacanza**.

Un po' come accade per i contratti ordinari, occorrerà inserire una serie di dati nella locazione breve:

- l'ubicazione dell'appartamento e la composizione delle stanze;
- il **periodo** della locazione;
- i dati anagrafici delle parti;



- l'importo del canone e le modalità di pagamento;
- elementi accessori: recesso, spese, pulizie e **tasse di soggiorno**;
- la normativa sul trattamento dati.

Questo contratto, per la sua particolare natura, non è soggetto all'obbligo di registrazione, mentre dovrà essere comunicato al comune in cui è situato l'immobile e al **commissariato di polizia**, al fine di permettere i controlli sul territorio ai funzionari di competenza.

Note:

[1] Art. 1, comma 346, legge 311/2004

[2] Cass. civ., sez. III, n. 6009/2018 del 13.03.2018

[3] Art. 2 legge n.431 del 1998

[4] Cass. civ., sez. III, n. 19435/2008 del 15.07.2008