



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Locazione: 10 regole da rispettare per un buon contratto di affitto

Autore: Redazione | 20/07/2014



Regole pratiche e legali per poter evitare contestazioni tra inquilino (locatario) e padrone di casa (locatore).

La **locazione** (volgarmente detta “affitto”, sebbene si tratti di due cose diverse **[1]**) è uno dei contratti più usati dagli italiani, per via del fatto che, se è vero che la

maggioranza della popolazione ha casa di proprietà, è anche vero che questo traguardo non sempre si raggiunge immediatamente, ma sono spesso necessari diversi anni di duro lavoro prima di poter disporre della somma necessaria per l'anticipo al costruttore (salvo poi il mutuo). Dall'altro lato, chi dispone della titolarità della cosiddetta "**seconda casa**" la usa per **uso investimento**, dandola in affitto.

Ecco, quindi, per inquilini e proprietari, dieci utili consigli legali per evitare passi falsi e trovarsi, poi, a dover consultare l'avvocato per una contestazione sorta durante il rapporto contrattuale.

1. Il contratto di locazione deve essere sempre redatto in forma scritta.

Se si usa un modulo prestampato, accertarsi che tutte le clausole siano utili per la locazione che si sta stipulando.

2. Indicare nel contratto l'effettivo canone corrisposto dal conduttore e rifiutare proposte di versamenti extra di cui potrebbe essere poi richiesta la restituzione.

3. Stipulare contratti previsti dalla legge secondo le vere esigenze del conduttore, senza simulare situazioni di falsa transitorietà della locazione o foresterie inesistenti.

4. Provvedere alla tempestiva registrazione del contratto nei casi previsti dalla legge. Se l'appartamento locato è ammobiliato, fare sottoscrivere al conduttore l'inventario dettagliato dei mobili consegnati.

5. Richiedere il versamento del deposito cauzionale per salvaguardarsi da eventuali danni causati all'immobile dal conduttore o da altre sue inadempienze. I

contratti delle utenze devono sempre essere intestati al conduttore.

6. Non accettare pagamenti per contanti. Nel caso, rilasciare sempre la ricevuta dell'importo ricevuto. In ogni caso, è la stessa legge che vieta transazioni non tracciabili per importi superiori a 999,99 euro.

7. Durante la locazione effettuare sopralluoghi nell'immobile locato, dandone preavviso al conduttore, per controllare che costui esegua la piccola manutenzione posta a suo carico dalla legge.

8. Consentire al conduttore di partecipare alle assemblee condominiali per la discussione degli argomenti su cui ha il diritto di voto.

9. Al termine della locazione eseguire un sopralluogo nell'immobile con il conduttore (o, comunque, con testimoni) per accertare lo stato manutentivo del bene locato.

10. Segnalare subito all'ex conduttore eventuali danni riscontrati nell'immobile prima di fare eseguire le necessarie riparazioni.

Note

[1] L'affitto, in verità, è una sottospecie della locazione e riguarda solo i casi in cui il contratto ha ad oggetto cose produttive (siano esse mobili o immobili): per esempio, un'azienda. *Autore immagine: 123rf com*