

Le locazioni

Aspetti civilistici

a cura di
Maria Elisabetta Mapelli

Le guide operative di *exLege*

Le locazioni

Aspetti civilistici

a cura di
Maria Elisabetta Mapelli

SUPPLEMENTO AL N° 67 DI EX LEGE - POSTE ITALIANE SPA SPED. IN ABB.TO PO-
STALE DL 353/2003 (conv. in legge 27/02/2004 n. 46) art. 1 comma 1 LO/MI

Fonti normative

- Codice Civile, articoli 1571 ss.
- Legge 27 luglio 1978, n. 392
- Legge 9 dicembre 1998, n. 431
- Decreto Legislativo n. 192/2005
- Decreto Legislativo n. 42/2004
- Decreto Ministeriale 16.01.2017
- Decreto Legge n. 59/1978
- Decreto Legge n. 113/2018
- Decreto Legislativo n. 286/1998, articolo 12, comma 5-*bis*
- Risoluzione Agenzia delle Entrate 20 aprile 2018, n. 31/E
- Decreto Legge 79/2012, articolo 2
- Decreto Legislativo 286/1998, articolo 7
- Legge 132/2018, articolo 19-*bis*

Definizione

La locazione 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*».

Le parti del contratto sono il *locatore*, cioè il proprietario che concede in uso il bene per un tempo determinato e dietro corrispettivo e il *conduttore*, cioè il soggetto beneficiario che acquista la semplice detenzione dello stesso.

Obblighi del locatore

Le obbligazioni principali del locatore sono:

- consegnare l'immobile al conduttore in buono stato di manutenzione;
- mantenere il bene in istato da servire all'uso convenuto, vale a dire provvedere a tutte le riparazioni occorrenti sia per la parte di sua proprietà che per le parti comuni dell'edificio;
- garantire il pacifico godimento durante la locazione, cioè tutelare il conduttore dalle molestie

arretrate da terzi che pretendano di avere diritti sulla cosa. Quanto invece alle molestie di fatto, cioè alle turbative che diminuiscono illegittimamente il godimento del bene senza porre in contestazione il diritto del conduttore, il locatore non è tenuto a garantire il conduttore, che può agire in nome proprio nei confronti dei terzi.

obblighi del conduttore

Il conduttore deve:

- prendere in consegna l’immobile;
- utilizzarlo in conformità al contratto e a quanto si può desumere dalle circostanze;
- osservare la diligenza del “buon padre di famiglia”, cioè la diligenza dell’uomo medio (vale a dire adottare tutte le misure idonee ad evitare la perdita e il deterioramento del bene);
- dare il corrispettivo nei termini convenuti;
- riconsegnare l’immobile al termine della locazione nello stato in cui l’ha ricevuto, salvo il normale deterioramento.

Sul conduttore incombono inoltre i rischi relativi all’utilizzo dell’immobile: egli diventa custode di tutte le parti dell’immobile che si trovano nella sua disponibilità e risponde di eventuali danni cagionati all’immobile o a terzi, salvo prova contraria.

Il conduttore non può eseguire innovazioni che mutino la natura o la destinazione dell’immobile e di norma non ha diritto ad indennità per eventuali miglioramenti apportati all’immobile.

Il codice civile consente al conduttore di sublocare il bene, salvo patto contrario: in linea di massima si suggerisce di evitare detta possibilità, al fine di poter esercitare un maggior controllo su eventuali terzi estranei che potrebbero divenire detentori dell’immobile. Quanto, invece, alla cessione del contratto, il codice espressamente lo vieta in mancanza del consenso del locatore.

Forma del contratto

Il codice civile non prevede forme particolari da adottare per il contratto di locazione, salvo nel ca-

so in cui abbia una durata ultranovennale (art. 1350, n. 8, cod. civ.): in tale ipotesi è prevista la trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e quindi la forma scritta (scrittura privata autenticata o atto pubblico).

Quanto ai contratti di locazione di immobili ad uso abitativo disciplinati dalla legge n. 431/1998 (art. 1, c. 4), è invece richiesta esplicitamente la forma scritta, che è senz'altro preferibile anche per i contratti di locazione ad uso diverso dall'abitazione ex legge n. 392/1978.

Al di là dei casi specifici sopra ricordati, è comunque sempre preferibile la forma scritta, tenendo anche conto che la stessa è necessaria ai fini della registrazione presso l'Agenzia delle Entrate e per l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni canoniche.

Locazioni ad uso abitativo a canone libero

La legge 9 dicembre 1998, n. 431, superando il sistema dell'equo canone e dei patti in deroga, ha riformato le locazioni degli immobili adibiti ad uso abitativo, introducendo due diverse tipologie di locazioni abitative ordinarie: quelle a contratto libero e quelle a contratto concertato o convenzionato.

Nel contratto libero l'entità del canone è liberamente concordata fra le parti, mentre la durata è determinata dalla legge, cioè quattro anni rinnovabili automaticamente di altri quattro. Ciò significa che dopo i primi quattro anni, il contratto si rinnova automaticamente di ulteriori quattro anni, salvo nei casi esplicitamente individuati dalla legge citata.

Locazioni ad uso abitativo convenzionato o concertato

Nel contratto convenzionato o concertato, invece, l'entità del canone e le altre condizioni contrattuali sono stabiliti sulla base di accordi intersindacali a livello locale, mentre la durata è comunque fissata dalla normativa (tre anni rinnovabili automaticamente di altri due). Le regole contenute nei suddetti accordi vengono poi tradotte in specifici contratti-tipo, depositati presso i vari comuni.

Occorre, a tal proposito, fare riferimento al Decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 16 gennaio 2017. Quest'ultimo conferma, rispetto al precedente del 2002, che *«gli accordi territoriali stabiliscono fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali, secondo le caratteristiche dell'edificio e dell'unità o porzione di unità immobiliare, è concordato, tra le parti, il canone per i singoli contratti»*; prosegue, inoltre, precisando che *«nella definizione del canone effettivo, collocato tra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione, le parti contrattuali, assistite – a loro richiesta – dalle rispettive organizzazioni, tengono conto anche dei seguenti elementi:*

- tipologia dell'alloggio;*
- stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile;*
- pertinenze dell'alloggio (posto auto, box, cantina, ecc.);*
- presenza di spazi comuni (cortili, aree a verde, impianti sportivi interni, ecc.);*
- dotazione di servizi tecnici (ascensore, tipologia del riscaldamento, prestazione energetica, condizionamento d'aria, ecc.);*
- eventuale dotazione di mobilio».*

Le parti possono farsi assistere, nella definizione del canone effettivo, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori: qualora ciò non accada, i contratti sono comunque validi ed efficaci e le parti possono, anche successivamente, far attestare ad associazioni e sindacati la rispondenza del contratto di locazione ai contenuti della convenzione. L'intervento di associazioni e sindacati rimane, dunque, facoltativo e sono le parti a doverli coinvolgere: l'attestazione, ovviamente, rende più sicuri i contratti ed evita potenziali contenziosi. Tuttavia, la mancata attestazione potrebbe impedire il riconoscimento delle agevolazioni fiscali (la nota n. 1380 del 6.2.2018 del Ministero delle Infrastrutture - Direzione Generale per la Condizione Abitativa afferma che *«[...] per quanto concerne i profili fiscali va considerato che l'obbligatorietà dell'attestazione fonda i suoi presupposti sulla necessità di documentare alla pubblica amministrazione, sia a livello centrale che co-*

munale, la sussistenza di tutti gli elementi utili ad accertare sia i contenuti dell'accordo locale che i presupposti per accedere alle agevolazioni fiscali, sia statali che comunali. Ne consegue l'obbligo per i contraenti, di acquisire l'attestazione in argomento anche per poter dimostrare all'Agenzia in caso di verifica fiscale la correttezza delle deduzioni utilizzate»).

Vi è la possibilità di siglare contratti a canone concordato ovunque, anche nei comuni privi di alta tensione abitativa.

Alla prima scadenza di entrambe le tipologie contrattuali, cioè locazioni a canone libero e locazioni concordate, il locatore può avvalersi della facoltà di diniego del rinnovo solo per i motivi espressamente indicati dall'articolo 3 della summenzionata legge n. 431/1998, dandone peraltro comunicazione al conduttore con preavviso di almeno sei mesi. Nel caso in cui il locatore, avendo riacquisito la disponibilità dell'alloggio, non lo adibisca nel termine di dodici mesi all'uso per il quale ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdettato o, alternativamente, ad un risarcimento in misura non inferiore a 36 mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto. Il conduttore, al contrario, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento, purché provveda ad inoltrare la dovuta comunicazione al locatore con preavviso di sei mesi.

Con riferimento alla successione nel contratto, si ritiene ancora applicabile l'articolo 6 della legge n. 392/1978, come noto non abrogato:

1. in caso di morte del conduttore, gli succedono nel contratto il coniuge, gli eredi ed i parenti ed affini con lui abitualmente conviventi;

Rinnovo, disdetta e recesso

Successione nel contratto

2. in caso di separazione giudiziale, di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili dello stesso, al conduttore succede l'altro coniuge se il diritto di abitare nella casa familiare sia stato attribuito dal giudice a quest'ultimo;
3. in caso di separazione consensuale o di nullità matrimoniale, al conduttore succede l'altro coniuge se tra i due si sia così convenuto.

Locazioni abitative transitorie e per studenti

La legge n. 431/1998 all'articolo 5 disciplina altri due tipi di locazioni: quelle transitorie, legate a particolari esigenze del proprietario o del conduttore, e quelle per studenti universitari.

Partiamo dai contratti di natura transitoria: il Decreto Ministeriale 16 gennaio 2017 conferma che dette locazioni non possono avere durata superiore ai diciotto mesi e vengono stipulate per specifiche esigenze delle parti, con particolare riferimento a «*quelle derivanti da mobilità lavorativa e connesse allo studio, all'apprendistato e alla formazione professionale, all'aggiornamento e alla ricerca di soluzioni occupazionali*». I contratti devono contenere una specifica dichiarazione che individui l'esigenza della transitorietà, da provare con apposita documentazione da allegare al contratto qualora lo stesso sia di durata superiore ai 30 giorni.

I canoni vengono determinati con gli stessi criteri utilizzati per le locazioni concordate, per immobili ricadenti in Comuni con un numero di abitanti superiore a diecimila; tuttavia gli accordi possono prevedere variazioni, fino ad un massimo del 20 per cento, dei valori minimi e massimi dei canoni per tenere conto, anche per specifiche zone, di particolari esigenze locali.

Il decreto, inoltre, sottolinea che i canoni e la ripartizione degli oneri sono rimessi alla libera contrattazione delle parti nel caso di contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni.

Con riferimento ai contratti di locazione per studenti universitari, i canoni sono anch'essi determinati con gli stessi criteri previsti per le locazioni concordate e senza possibilità di maggiorazione,

mentre la durata è compresa tra sei mesi e tre anni, con possibilità di rinnovo alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore e possono essere sottoscritti dal singolo studente oppure da gruppi di studenti universitari o ancora dalle aziende per il diritto allo studio. Sono utilizzabili nei Comuni sede di università, di corsi universitari distaccati e di specializzazione, e comunque di istituti di istruzione superiore, nonché nei Comuni limitrofi, purché il conduttore sia iscritto ad un corso di laurea o di formazione post laurea – master, dottorati, specializzazioni o perfezionamenti – in un Comune diverso da quello di residenza.

Da ultimo, come già precisato, la modulistica da utilizzare è quella allegata al decreto del 2017.

I contratti in cui le parti non si fanno assistere dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, devono essere sottoposti all'attestazione di conformità (cioè la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso), anche al fine di poter fruire delle agevolazioni fiscali.

Si consideri che l'obbligatorietà dell'attestazione fonda i suoi presupposti sulla necessità di documentare alla pubblica amministrazione la sussistenza di tutti gli elementi utili ad accertare sia i contenuti dell'accordo locale che i presupposti per accedere alle agevolazioni fiscali, sia statali che comunali. Poiché il decreto prevede che siano i "nuovi" accordi territoriali, ossia quelli che dovranno essere sottoscritti dalle associazioni di categoria firmatarie, a definire le modalità di tale attestazione, occorre attendere il deposito degli stessi, presso ciascun Comune di riferimento, per rendere effettivamente applicabile quanto precisato dal Ministero (si veda la Risoluzione n. 31/E del 20.4.2018 dell'Agenzia delle Entrate: *«L'attestazione non risulta, invece, necessaria, ai fini del riconoscimento delle predette agevolazioni fiscali, per i contratti di locazione stipulati prima dell'entrata in vigore del decreto ovvero anche successi-*

Attestazione di conformità e agevolazioni fiscali

vamente, laddove non risultino stipulati Accordi territoriali dalle Organizzazioni Sindacali e dalle Associazioni degli inquilini e dei proprietari di immobili che hanno recepito le previsioni dettate dal citato decreto»).

Si fa presente che di recente sono stati rinnovati gli accordi locali a Milano e Roma.

Locazioni ad uso diverso

Le locazioni ad uso diverso da quello abitativo sono a tutt'oggi disciplinate dalla legge 27 luglio 1978 n. 392, articoli 27 e seguenti. La durata delle locazioni e sublocazioni di immobili urbani destinati ad attività industriali, commerciali e artigianali di interesse turistico, quali agenzie di viaggio e turismo, impianti sportivi e ricreativi, aziende di soggiorno ed altri organismi di promozione turistica e simili, non può essere inferiore ai sei anni, rinnovabile di pari periodi; nell'ipotesi di immobili destinati ad attività alberghiere o teatrali la durata minima è nove anni, rinnovabile di pari periodi. La rinnovazione tacita non ha luogo qualora venga comunicata disdetta da una parte all'altra, a mezzo di lettera raccomandata, con preavviso di almeno 12 mesi (18 nel caso di attività alberghiere o teatrali).

Alla prima scadenza contrattuale, il locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione solo per i motivi specificamente elencati all'articolo 29 della citata legge; qualora il locatore nel termine di sei mesi non adempia alla motivazione che lo ha indotto a negare il rinnovo della locazione, è tenuto al ripristino del contratto, qualora il conduttore ne faccia richiesta, e al rimborso di spese e oneri sopportati dal conduttore, ovvero al risarcimento del danno.

Il canone pattuito dalle parti, secondo i valori di mercato, può essere soggetto agli adeguamenti ISTAT nella misura massima del 75 per cento.

In caso di cessazione del rapporto locativo non dovuto a risoluzione per inadempimento, disdetta o recesso del conduttore o a cause previste dalla normativa disciplinante la procedura fallimentare, il conduttore ha diritto ad una indennità per la perdi-

ta di avviamento pari a 18 mensilità dell'ultimo canone corrisposto (21 mensilità per le attività alberghiere). Il conduttore ha diritto ad una ulteriore indennità, pari a quelle sopra citate, qualora l'immobile venga adibito all'esercizio della stessa attività (o attività affine) esercitata dal conduttore uscente, nel termine di un anno dalla cessazione del contratto.

In tema di sublocazione e cessione del contratto, la legge in esame concede massima libertà al conduttore, purché contestualmente venga ceduta o locata l'azienda e purché provveda a darne comunicazione tramite raccomandata con ricevuta di ritorno al locatore, che può opporsi per gravi motivi entro 30 giorni.

In caso di morte del conduttore, gli succedono nel contratto di locazione coloro che, per successione o precedente rapporto, hanno diritto a continuare l'attività.

Il conduttore ha diritto di esercitare la prelazione in caso di vendita dell'immobile o nuova locazione, alle condizioni indicate dagli articoli 38 e 40 della legge in esame.

Si tenga presente, infine, che la legge n. 392/1978 disciplina all'articolo 42 i contratti di locazione e sublocazione di immobili destinati a particolari attività (ricreative, assistenziali, culturali, scolastiche, sede di partiti o sindacati) e i contratti stipulati dallo Stato o da altri enti pubblici territoriali in qualità di conduttori, precisando che gli stessi hanno la durata di sei anni, rinnovabili di pari periodo. A tali contratti si applicano gli articoli 32 e 41 della medesima legge.

Corrispettivo e spese

Nella locazione è prevista l'erogazione di un corrispettivo, cioè di un prezzo per l'utilizzo della cosa, oltre ovviamente alla possibilità di chiedere il rimborso delle spese condominiali e delle utenze varie (con riferimento alla tassa rifiuti, si ricorda che è ora il conduttore a dover inoltrare la relativa comunicazione all'Ufficio comunale competente, pagando poi la relativa tassa); rimane invece in capo alla proprietà l'IMU.

Le spese di manutenzione ordinaria (piccole riparazioni) e le spese necessarie per servirsi della cosa (utenze e tasse inerenti quella specifica porzione di immobile oggetto di locazione) sono a carico del conduttore.

Restano, ovviamente, ad esclusivo carico del proprietario le spese di manutenzione straordinaria (da ciò si evince l'impossibilità di concedere in locazione un immobile ponendo a carico del conduttore lavori di ristrutturazione o rifacimento che rientrino, appunto, nella manutenzione straordinaria). Eccezione a detta regola è la possibilità, individuata da giurisprudenza conforme, di porre a carico del conduttore le spese necessarie per realizzare eventuali modifiche che servano a rendere l'immobile idoneo all'esercizio di una determinata attività (ovviamente ciò vale per le locazioni ad uso diverso).

Ulteriore possibilità, da definire puntualmente caso per caso, è quella di porre in capo al conduttore il costo di particolari lavori di ristrutturazione o riqualificazione dell'immobile, che vengono però computati in conto canone: in buona sostanza, il conduttore paga i primi mesi/anni di canone in "lavori", iniziando a pagare il canone vero e proprio in un momento successivo. Si tenga presente che detto corrispettivo in natura è ugualmente tassato in capo al locatore, esattamente come avviene per il canone in denaro.

Canoni a scaletta

Recente giurisprudenza ha confermato che, nella locazione ad uso diverso, è possibile prevedere aumenti graduali e differenziati nel tempo del canone, attraverso una clausola contrattuale con cui venga pattuita la predeterminazione del canone in misura differenziata e crescente per frazioni successive di tempo, nell'arco del rapporto locatizio. In buona sostanza, vengono pattuiti successivi aumenti del suddetto canone, per poi giungere, dopo un certo periodo di tempo, ad una somma fissa; ciò accade, ad esempio, nel caso in cui il conduttore non possa far fronte sin dall'inizio alle pre-

tese economiche avanzate dalla proprietà, ad esempio perché all'inizio di una nuova attività, oppure quando lo stesso conduttore intenda accollarsi alcune spese di ristrutturazione del bene oggetto di locazione, oppure ancora nell'ipotesi in cui l'immobile sia ubicato in una zona che nel tempo potrebbe riqualificarsi urbanisticamente.

Al fine di non cadere nella trappola della nullità di cui all'articolo 79 della legge n. 392/1978, è tuttavia necessario che le parti determinino sin dall'inizio del rapporto di locazione la misura finale del canone cui si giungerà con aumenti frazionati; inoltre, occorre giustificare detta previsione ancorandola a fattori indipendenti dalle variazioni annue del potere d'acquisto della moneta, al fine di escludere l'intento simulato del locatore di neutralizzare gli effetti della svalutazione monetaria.

Permane, in ogni caso, il divieto di imporre aumenti del canone non concordati tra le parti in via preventiva, né ancorati al mutato potere d'acquisto della moneta.

Autorizzazioni canoniche

Nell'ordinamento canonico le locazioni sono regolate dal codice di diritto canonico (cann. 1297 e 1298) e dalla delibera 38 della Conferenza Episcopale Italiana che le considera atti di straordinaria amministrazione, tenuto conto delle circostanze di diritto e di fatto connesse alle locazioni.

Detta delibera stabilisce che le locazioni di immobili appartenenti alle persone giuridiche pubbliche soggette al Vescovo, tra le quali rientrano anche le parrocchie, per la loro valida stipulazione e a prescindere dal valore, devono ottenere la licenza dell'Ordinario diocesano.

È importante precisare che la mancanza dell'autorizzazione canonica scritta da parte dell'autorità ecclesiastica competente, in base all'articolo 7, comma 5 dell'Accordo di revisione del Concordato Lateranense e all'articolo 18 della legge 20 maggio 1985, n. 222, incide sulla validità ed efficacia degli atti nell'ordinamento civile.

Pertanto, quando un ente ecclesiastico civilmente

riconosciuto intende stipulare un contratto di locazione, sia ad uso abitativo che ad uso diverso, deve presentare apposita istanza motivata al competente ufficio di Curia – nella Diocesi di Milano è l'Ufficio Amministrativo Diocesano –. L'Ordinario, dopo aver valutato gli aspetti pastorali, giuridici e fiscali, provvede ad emettere apposito nulla osta che consente all'ente di sottoscrivere il contratto stesso.

Bene culturale

Sino alla modifica introdotta dal decreto legge n. 70/2011, nel caso di locazione di immobili con vincolo di tutela espresso oppure considerati per presunzione beni culturali perché opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risale ad oltre settanta anni prima, il locatore doveva denunciare il trasferimento della detenzione del bene alla Soprintendenza per i beni architettonici e il paesaggio del luogo ove era ubicato il bene, per il tramite del competente delegato del Vescovo per i rapporti con la Soprintendenza. L'attuale articolo 59 del decreto legislativo n. 42/2004, invece, impone detto onere solo in caso di trasferimento della detenzione di beni mobili: perciò in caso di locazione di un appartamento facente parte di un complesso vincolato, non occorre più alcuna comunicazione alla competente Soprintendenza.

Attestato prestazione energetica

Il decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, con il quale è stata data attuazione alla direttiva comunitaria 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia, ha disciplinato l'Attestato di Prestazione Energetica, cd. APE, che ha lo scopo precipuo di indicare le caratteristiche energetiche dell'immobile.

Relativamente ai contratti di locazione, sussiste in capo al locatore:

- l'obbligo di consegna dell'attestato (con inserimento nel contratto di apposita clausola nella

quale il conduttore dichiara di aver ricevuto l'A-PE) e di informativa (anche questa confermata con apposita clausola contrattuale), per i contratti soggetti a registrazione (sono dunque da considerarsi escluse le locazioni di durata inferiore ai 30 giorni che, come noto, non sono soggette a registrazione);

- l'obbligo di allegazione al contratto qualora i contratti riguardino interi edifici oppure siano ultranovennali (in tale ultima ipotesi è opportuno allegarlo al contratto che dovrà avere la forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata).

Comunicazione cessione fabbricato

La comunicazione di cessione fabbricato è un obbligo che riguarda chiunque ceda la proprietà o il godimento o a qualunque altro titolo consenta l'uso di un immobile o di parte di esso. Inizialmente prevista dall'articolo 12 del decreto legge 59/1978, detta comunicazione è stata ora sostanzialmente assorbita dalla registrazione dei contratti riferiti all'immobile, come previsto dall'articolo 2 del decreto legge 79/2012: «*La registrazione dei contratti di locazione e dei contratti di comodato di fabbricato o di porzioni di esso, soggetti all'obbligo di registrazione in termine fisso, ai sensi del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, assorbe l'obbligo di comunicazione di cui all'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59*».

Come si evince dalla normativa, l'obbligo di comunicazione rimane tuttavia in due casi:

- contratti non soggetti a registrazione (es. contratti di durata non superiore ai 30 giorni);
- locazioni a extracomunitari o apolidi (ex art. 7 D.Lgs. 286/1998).

La comunicazione va presentata entro 48 ore dalla consegna dell'immobile e l'onere è in capo al soggetto proprietario o titolare di altro diritto reale.

Stante la Nota del Ministero dell'Interno n. 557/2011, si ritiene che detta comunicazione sia ne-

cessaria anche nell'ipotesi di locazioni ad uso foresteria (cioè «*locazioni a uso abitativo effettuate nell'esercizio di una attività di impresa, o di arti e professioni*»).

Infine, ulteriore modifica è stata inserita dal Decreto Sicurezza – decreto legge 113/2018 – che all'articolo 19-*bis* ha esteso gli obblighi di comunicazione alla Questura di cui all'art.109 del regio decreto 773/1931 anche ai cd. *affitti brevi* (cioè inferiori ai 30 giorni) nel termine di 24 ore successive all'arrivo. In tali casi, è possibile dare alloggio solo a persone munite di un valido documento di identità o di altro documento idoneo ad attestarne l'identità, comunicando le generalità delle stesse alla Questura tramite i sistemi informatici (è attivo il sito “*Alloggiati Web*” della Polizia di Stato, già utilizzato da albergatori e altre strutture ricettive).

Locazioni a stranieri

Nel caso in cui il potenziale conduttore di un immobile ad uso abitativo sia un extracomunitario, occorre fare riferimento anche al decreto legislativo 286/1998, articolo 12, comma 5-*bis*, che impone un ulteriore onere in capo al locatore: «*salvo che il fatto costituisca più grave reato, chiunque a titolo oneroso, al fine di trarre ingiusto profitto, dà alloggio ovvero cede, anche in locazione, un immobile ad uno straniero che sia privo di titolo di soggiorno al momento della stipula o del rinnovo del contratto di locazione, è punito con la reclusione da sei mesi a tre anni*».

Dunque, al momento della stipula del contratto di locazione o del rinnovo del medesimo, il locatore deve verificare l'esistenza di un valido permesso di soggiorno in capo al conduttore; eventuali revoche o mancati rinnovi del permesso di soggiorno in vigenza del contratto di locazione, invece, non determinano nel proprietario alcuna responsabilità.

In buona sostanza, dunque, affinché si configuri in capo al locatore il reato di “locazione a straniero privo del permesso di soggiorno” è necessario che la situazione di irregolarità sussista al momento della stipula o del rinnovo del contratto.

Le locazioni turistiche sono sottoposte unicamente alle previsioni del codice civile che, come noto, lascia ampia discrezionalità alla volontà delle parti circa la durata, il canone e le pattuizioni contrattuali: la legge n. 431/1998 all'articolo 1, comma 2, lettera c), le esclude esplicitamente dal proprio ambito di applicazione.

Si è soliti distinguere tre particolari tipologie contrattuali:

- contratto week-end, con il quale è possibile concedere in locazione un immobile per un fine settimana o, comunque, per pochi giorni;
- contratto casa vacanze, inerente le locazioni di durata media ovvero da dieci/quindici giorni sino ad un mese;
- locazioni per finalità turistiche, di durata superiore ad un mese.

Le finalità turistiche devono essere espressamente indicate nel contratto. La registrazione è necessaria qualora il contratto superi i 30 giorni.

LOCAZIONE ABITATIVA

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

Il/La sig./soc. ... di seguito denominato/a locatore (assistito/a da ... in persona di ...) concede in locazione al/alla sig. ... di seguito denominato/a conduttore, identificato/a mediante ... (assistito/a da ... 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 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 ... non ammobiliata/ammobiliata come da elenco 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 ... anni, 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 riacquisitato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisitato 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 ... 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: ...

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.

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 ...

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".

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

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma, del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro ... pari a ... mensilità 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 ...

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 allegato A.

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetto 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 anzidetto 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. Per le spese di cui al presente articolo il conduttore versa una quota di euro ... salvo conguaglio.

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.

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*)

È 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 aver-

la 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.

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 ...

LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA
(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 1)

Il/La sig./soc. ... di seguito denominato/a locatore (assistito/a da ... in persona di ...) concede in locazione al/alla sig. ... di seguito denominato/a conduttore, identificato/a mediante ... (assistito/a da ... 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 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 ... non ammobiliata/ammobiliata 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, dal ... al ..., allorché, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2 cessa senza bisogno di alcuna disdetta.

Articolo 2 *(Esigenza del locatore/conduttore)*

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 ... dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto ... e che documenta, in caso di durata superiore a 30 giorni, allegando ...

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'Ac-

cordo territoriale tra ... depositato il ... presso il Comune di ... ovvero dall'Accordo integrativo sottoscritto tra ... 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 riacquisito 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 riacquisito 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)*

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: ...

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 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: ...

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

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: ...

(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 al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro ... pari a n. ... mensilità del canone, 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: ...

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.

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 ..., 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.

(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.

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: ...

(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

..., 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 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 ...

LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI

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

Il/La ... di seguito denominato/a locatore (assistito/a da ... in persona di ...) concede in locazione a ... di seguito denominato/ a conduttore, identificato/a mediante ... (assistito/a da ... 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 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: ... non ammobiliata/ammobiliata 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, 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 ...

Articolo 3 *(Canone)*

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo ter-

ritoriale definito tra ... e depositato il ... presso il Comune di ... ovvero dell'accordo integrativo sottoscritto tra ... 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: ...

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 ...

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

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro ... pari a n. ... mensilità del canone, 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: ...

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.

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 ..., 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.

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'articolo 55 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'ar-

articolo 1590 del Codice civile di quanto segue: ... ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna.

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 rinviando 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.

..., lì ...

Il locatore ...

Il conduttore ...

A mente degli articoli 1341 e 1342 del Codice civile, le parti specificatamente 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 ...

(Timbro dell'Ufficio)

Comunicazione di cessione di fabbricato

Art. 12 del D.L. 21.3.1978, n. 59, convertito in legge 18.5.1978, n. 191

...I sottoscritt.....

----- (1)

Il Signor

CEDENTE	Cognome	Nome	Data di nascita
	Comune di nascita	Provincia o Nazione estera di nascita	Comune di residenza
	Via/Piazza e numero civico	Recapito telefonico	

dichiara (1) che in data (2) _____ ha ceduto in (3) _____

ha comunicato

per uso (abitazione, negozio, ufficio, ecc.) _____ al Sig.:

CESSIONARIO	Cognome	Nome	Data di nascita
	Comune di nascita	Provincia o Nazione estera di nascita	
	Cittadinanza	Comune di residenza	
	Via/Piazza e numero civico	Recapito telefonico	Tipo di documento
	Numero del documento	Autorità che ha rilasciato il documento	Data di rilascio

inerente il fabbricato sottoindicato, già adibito a (abitazione, negozio, ufficio, ecc.) _____ sito in:

FABBRICATO	Comune	Provincia	Via/Piazza		
	Numero civico	C.A.P.	Piano		
	Scala	Interno	Vani	Accessori	Ingressi

(DATA) (4)

.....LDICHIARANTE

----- (1)
IL COMPILATORE (FIRMA)

- | |
|--|
| <p>(1) Cancellare la parte che non interessa.
 (2) Indicare la data dell'atto di cessione.
 (3) Indicare il motivo della cessione (es. vendita, affitto, ecc.)
 (4) Indicare la data di compilazione del modulo.</p> |
|--|

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO ACCETTANTE

Comunicazioni
e richieste

Il Signor / la Signora _____

ha presentato la comunicazione / ha trasmesso la raccomandata n. _____
ai sensi dell'Art. 12 del D.L. 21.3.1978, n. 59, convertito in legge 18.5.1978, n. 191.

Data

Incaricato

(Timbro dell'Ufficio)

Comunicazione di cessione di fabbricato

Art. 12 del D.L. 21.3.1978, n. 59, convertito in legge 18.5.1978, n. 191

...I sottoscritt.....
 ----- (1)
Il Signor

CEDENTE	Cognome	Nome	Data di nascita
	Comune di nascita	Provincia o Nazione estera di nascita	Comune di residenza
	Via /Piazza e numero civico	Recapito telefonico	

dichiara (1) *che in data* (2) _____ *ha ceduto in* (3) _____

ha comunicato

per uso (abitazione, negozio, ufficio, ecc.) _____ *al Sig.:*

CESSIONARIO	Cognome	Nome	Data di nascita
	Comune di nascita	Provincia o Nazione estera di nascita	
	Cittadinanza	Comune di residenza	
	Via /Piazza e numero civico	Recapito telefonico	Tipo di documento
	Numero del documento	Autorit� che ha rilasciato il documento	Data di rilascio

inerente il fabbricato sottoindicato, gi  adibito a (abitazione, negozio, ufficio, ecc.) _____ *sito in:*

FABBRICATO	Comune	Provincia	Via/Piazza		
	Numero civico	C.A.P.	Piano		
	Scala	Interno	Vani	Accessori	Ingressi

 (DATA) (4)

.....LDICHIANANTE
 ----- (1)
 IL COMPILATORE (FIRMA)

- (1) Cancellare la parte che non interessa.
- (2) Indicare la data dell'atto di cessione.
- (3) Indicare il motivo della cessione (es. vendita, affitto, ecc.).
- (4) Indicare la data di compilazione del modulo.

ALLA QUESTURA DI

Comunicazioni e richieste

Cessione di fabbricato

Art. 12 del D.L. 21.3.1978. n. 59 convertito in legge 18.5.1978 n. 191

Chiunque cede **(a)** la proprietà o il godimento o a qualunque altro titolo consente, per un periodo superiore a 1 mese, l'uso esclusivo di un fabbricato o parte di esso, ha l'obbligo di comunicare all'Autorità di Pubblica Sicurezza, entro 48 ore dalla consegna **(b)** dell'immobile **(c)**, la sua esatta ubicazione nonché le generalità dell'acquirente, del conduttore o della persona che assume la disponibilità del bene, e gli estremi del documento di identità o di riconoscimento che il cedente deve richiedere al cessionario **(d)**.

a) La comunicazione deve essere effettuata da chiunque (persona fisica o giuridica, pubblica o privata) ceda ad altri, a qualunque titolo e per un periodo superiore ad 1 mese, l'uso esclusivo di un fabbricato o parte di esso, all'Autorità locale di Pubblica Sicurezza (Commissariato di P.S. o, ove questo manchi, al Sindaco). L'obbligo spetta a chi, avendo la disponibilità dei locali in nome proprio o altrui (proprietario, usufruttuario, locatario in caso di sublocazione, rappresentante legale), li cede ad altri. La legge stabilisce, inoltre, che l'identità del cessionario deve essere obbligatoriamente accertata dal cedente (al fine di compilare con i relativi dati anagrafici il modulo), mediante l'esame di un documento di identità. Non sono ammesse altre modalità, neppure l'eventuale conoscenza personale.

b) Le comunicazioni debbono avvenire entro 48 ore dalla consegna dei locali. Per la decorrenza dei termini si deve cioè tener conto del momento della disponibilità di fatto dell'immobile, e non del momento dell'accordo o della firma del contratto. Inoltre, poiché la comunicazione deve avvenire entro 48 ore dalla consegna, è ovvio che, in caso di rinnovo o proroga della disponibilità al medesimo soggetto, essa non deve essere ripetuta.

c) Deve essere denunciata la cessione dei fabbricati di qualsiasi tipo e condizione e a qualunque uso adibiti: fabbricati civili, commerciali, industriali, urbani, rustici, integri, semidiroccati, in costruzione.

d) La comunicazione deve avvenire mediante consegna, presso i Commissariati di Pubblica Sicurezza nella cui circoscrizione risulta l'immobile, dell'apposito modulo. La comunicazione può essere effettuata anche per posta, tramite raccomandata con ricevuta di ritorno.