

MILANO  
LODI  
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

# LOCAZIONI VARIE TIPOLOGIE

Locazioni transitorie ad uso abitativo (L. 431/1998) e ad uso diverso (L. 392/1978)

Locazioni a studenti universitari (L. 431/1998)

Locazioni ad uso foresteria

## ALTRI CONTRATTI

Affittacamere – Ospitalità

*Avv. Marina Figini*

# Locazioni transitorie ad uso abitativo (L. 431/98)

## Art. 5 Legge 431/98

*Le condizioni e le modalità per la stipula di contratti di locazione transitoria anche di durata inferiore ai limiti previsti dalla legge per soddisfare particolari esigenze delle parti*

sono definite da Decreto del Ministro dei lavori pubblici (poi divenuto Ministro delle infrastrutture e dei trasporti) di concerto con il Ministro delle Finanze da emanarsi.....



# Locazioni transitorie ad uso abitativo (L. 431/98)

Le locazioni transitorie sono sottratte all'autonomia delle parti, dovendo esse fare riferimento ai criteri generali e ai tipi di contratto approvati con i decreti ministeriali, e con gli Accordi Locali stipulati in esecuzione dei Decreti medesimi.



# Locazioni transitorie ad uso abitativo (L. 431/98)

*Particolari esigenze delle parti:* dunque sia del locatore che del conduttore che possono avere, ciascuno per determinati motivi, esigenze abitative di breve periodo.

# Locazioni transitorie ad uso abitativo (L. 431/98)

## D.M. 30/12/2002 art. 2

I contratti di locazione di natura transitoria sono stipulati per soddisfare particolari esigenze dei proprietari e/o dei conduttori - con particolare riferimento a quelle derivanti da mobilità lavorativa - da individuarsi nella contrattazione territoriale tra le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative.

# Locazioni transitorie ad uso abitativo (L. 431/98)

D.M. 10 marzo 2006 art. 4

Gli accordi locali stipulati tra le rappresentanze delle parti (proprietari e inquilini) devono determinare quali sono le fattispecie che consentono la stipula di locazioni transitorie.

In ogni Comune, dotato o no di accordo territoriale, è comunque per le parti possibile stipulare contratti transitori *“per soddisfare qualsiasi esigenza specifica, espressamente indicata in contratto, del locatore o di un suo familiare ovvero del conduttore o di un suo familiare, collegata ad un evento certo a data prefissata”*.

# Locazioni transitorie ad uso abitativo (L. 431/98)

D.M. 16 gennaio 2017 art. 2

*È possibile stipulare contratti di natura transitoria “per soddisfare particolari esigenze dei proprietari o dei conduttori per fattispecie - con particolare riferimento a quelle derivanti da mobilità lavorativa e connesse allo studio, all'apprendistato e formazione professionale, all'aggiornamento ed alla ricerca di soluzioni occupazionali - da individuarsi nella contrattazione territoriale tra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative”.*

# Locazioni transitorie ad uso abitativo (L. 431/98)

L'esigenza transitoria del conduttore e/o del locatore deve essere specificamente dichiarata e deve essere anche provata, per i contratti di durata superiore a trenta giorni con apposita documentazione da allegare al contratto.

# Locazioni transitorie ad uso abitativo (L. 431/98)

## F O R M A

Il contratto deve essere redatto in forma scritta a pena di nullità, secondo il “*contratto tipo*” allegato al DM 16 gennaio 2017.

# Locazioni transitorie ad uso abitativo (L. 431/98)

## CANONE

### D.M. 16 gennaio 2017 art. 2

I canoni di contratti di locazione di natura transitoria relativi ad immobili ricadenti in Comuni con un numero di abitanti superiori a diecimila sono definiti dalle parti all'interno dei valori minimi massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per le aree omogenee, come individuate dall'art.1 dello stesso DM.

# Locazioni transitorie ad uso abitativo (L. 431/98)

## CANONE

D.M. 16 gennaio 2017 art. 1 n. 1

*Gli accordi territoriali, in conformità delle finalità indicate all'art 2, comma 3 Legge 431/98 e successive modificazioni, 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 singoli contratti.*



# Locazioni transitorie ad uso abitativo (L. 431/98)

## CANONE

I canoni di locazione e la ripartizione degli oneri accessori relativi ai contratti con durata pari o inferiore a 30 giorni sono rimessi alla libera contrattazione delle parti.

# Locazioni transitorie ad uso abitativo (L. 431/98)

## CANONE

*D.M. 16 gennaio 2017 art. 1, n. 9*

Gli accordi territoriali possono prevedere, per i contratti per i quali il locatore non opti per la cedolare secca, l'aggiornamento del canone in misura contrattata e comunque non superiore al 75% della variazione ISTAT dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatisi nell'anno precedente.

# Locazioni transitorie ad uso abitativo (L. 431/98)

## DURATA E SCADENZA

I contratti di locazione di natura transitoria hanno durata non superiore a diciotto mesi, e non è prevista alcuna durata minima.

Giunto alla sua naturale scadenza il contratto si risolve senza necessità di disdetta di alcuna delle parti.

# Locazioni transitorie ad uso abitativo (L. 431/98)

## DURATA E RINNOVAZIONE TACITA

La locazione di natura transitoria, giunta a scadenza al termine convenuto, si rinnova tacitamente (*art. 1597 c.c., Rinnovazione tacita del contratto*) per la stessa durata del contratto originario, qualora il conduttore rimanga nella detenzione dell'immobile dovendosi, in tal caso, reputare persistente l'esigenza temporanea posta a fondamento del contratto.

# Locazioni transitorie ad uso abitativo (L. 431/98)

*D.M. 16 gennaio 2017 art. 2 n.6*

In caso di inadempimento delle modalità di stipula del contratto, i contratti “transitori” sono ricondotti alla durata prevista dall’art.2, comma 1 legge 431/98 (ossia 4+4).

# Locazioni transitorie ad uso diverso (L. 392/78)

Durata minima dei contratti di locazione ad uso diverso da abitazione (artt. 27 e 42 L. 392/78)

- sei anni per attività industriali, commerciali e artigianali;
- sei anni per attività di interesse turistico (art. 2 Legge 12/3/1968 n. 326);
- sei anni per attività professionali e di lavoro autonomo;
- sei anni per i contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani adibiti ad attività ricreative, assistenziali, culturali e scolastiche, nonché a sede di partiti o di sindacati, nonché quelli stipulati dallo Stato o da altri enti pubblici territoriali in qualità di conduttori;
- nove anni per le attività alberghiere o esercizio di attività teatrali.

# Locazioni transitorie ad uso diverso (L. 392/78)

Clausola che prevede una durata inferiore a quella minima legale: è nulla, e si applica automaticamente la durata prevista dalla legge.

Il resto del contratto rimane valido.

È possibile pattuire una durata superiore a quella minima legale.

# Locazioni transitorie ad uso diverso (L. 392/78)

## Art. 27, 5° comma Legge 392/1978

Il contratto di locazione può essere stipulato per un periodo più breve qualora l'attività esercitata o da esercitare nell'immobile abbia, per sua natura, carattere transitorio.

# Locazioni transitorie ad uso diverso (L. 392/78)

## TRANSITORIETÀ

non conta il tipo di attività in sè, ma il particolare modo in cui l'attività stessa si svolge in concreto come desumibile dalla volontà delle parti, tenuto conto delle clausole contrattuali, e del comportamento complessivo delle parti.

*(Cass. 20 agosto 1990 n. 8489)*

# Locazioni transitorie ad uso diverso (L. 392/78)

## ESEMPIO DI ATTIVITA' TRANSITORIA

- Vendita di prodotti in occasione di avvenimenti specifici, o con riguardo a un complesso di determinati beni (ad esempio nel caso di fallimento o di asta pubblica);
- deposito e vendita di blocchi o quantità di mobili o arredamenti reperiti sul mercato (ad es. rimanenze o prototipi);
- uso di area o spazio all'interno di un complesso fieristico per il lancio di un prodotto.

# Locazioni transitorie ad uso diverso (L. 392/78)

Nel contratto le parti devono enunciare espressamente:

- il carattere transitorio dell'attività e le ragioni che la determinano,
- le ragioni devono essere obiettive,
- la comune volontà di voler escludere esigenze di stabilità connesse alla durata minima prevista dalla legge.

*(Cass. 8 luglio 2010 n. 16117)*



# Locazioni transitorie ad uso diverso (L. 392/78)

Se la transitorietà non sussiste, ma viene dichiarata solo per sottrarsi alla durata minima legale: si applica automaticamente la durata minima prevista dalla legge.

# Locazioni a studenti universitari (L. 431/98)

## Art. 5 comma 2 Legge 431/98

*In alternativa a quanto previsto dal comma 1 (il comma 1 disciplina le locazioni “transitorie”) “possono essere stipulati contratti di locazione per soddisfare le esigenze abitative di studenti universitari sulla base dei tipi di contratto di cui all’art. 4 bis”.*



# Locazioni a studenti universitari (L. 431/98)

## D U R A T A

da sei mesi a tre anni, rinnovabili alla prima scadenza salvo disdetta del conduttore da comunicarsi almeno un mese e non oltre tre mesi prima.

# Locazioni a studenti universitari (L. 431/98)

D.M. 16 gennaio 2017 art. 3 stabilisce:

- i criteri per la definizione dei canoni in appositi accordi locali, come per le locazioni transitorie;
- i contratti si stipulano utilizzando il contratto tipo allegato al DM;
- possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti universitari o dalle aziende per il diritto allo studio;
- il conduttore deve essere iscritto ad un corso di laurea o di formazione post laurea – quali master, dottorati, specializzazioni o perfezionamenti – in un comune diverso da quello di residenza.



# Locazioni ad uso foresteria

## Contratto di locazione ad uso foresteria

Contratto atipico (ossia non disciplinato espressamente dalla legge) con il quale una società di capitali svolgente attività di impresa conduce in locazione uno o più immobili con destinazione abitativa dei propri dipendenti o collaboratori, per determinati periodi di tempo.



# Locazioni ad uso foresteria

La locazione ad uso foresteria è disciplinata esclusivamente dal codice civile.

Non integra una locazione abitativa, né primaria né transitoria, dovendosi individuare la relativa causa nella necessità di destinare l'immobile locato ad alloggio temporaneo di dipendenti.



# Affittacamere

Legge 16 giugno 1939 n. 1111 *“Disciplina degli affittacamere”*

Legge Regione Lombardia 16 luglio 2007 n. 15 *“Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo”*



# Affittacamere

Legge n. 1111/1939 art.1 sono definiti “affittacamere”:

- i privati che abitualmente forniscono allo scopo, a fronte di un corrispettivo, quattro camere ammobiliate con un numero massimo di sei letti o per sei ospiti, senza esercitare una azienda alberghiera;
- i privati che affittano abitualmente appartamenti ammobiliati e camere ammobiliate nelle stazioni di cura, soggiorno e turismo, senza limitazione nel numero delle camere e degli ospiti. (art. 1 L. 1111/1939).



# Affittacamere

L.R. n. 15/2007 art. 41 sono qualificate “esercizi di affittacamere” le strutture composte da non più di sei camere, con una capacità ricettiva non superiore a dodici posti letto, ubicate in non più di due appartamenti ammobiliati in uno stesso stabile, nelle quali sono forniti alloggio ed eventualmente servizi complementari ai clienti.



# Affittacamere

Gli affittacamere possono fornire alle persone alloggiate anche i pasti, esclusa però la somministrazione di bevande superalcoliche (art. 2 L. 1111/1939).



# Affittacamere

Gli affittacamere non possono fornire alloggio per un periodo inferiore a sette giorni ad eccezione che ad artisti drammatici e lirici od orchestrali, ad altri partecipanti allo spettacolo (art. 3 L. 1111/1939).



# Affittacamere

## Art. 42 L.R. N.15/2007

Caratteristiche fisiche dei locali destinati all'attività di affittacamere - servizi minimi che gli affittacamere devono assicurare, avvalendosi della normale organizzazione familiare, compresi nel prezzo dell'alloggio: pulizia, cambio biancheria ad ogni cambio cliente ed almeno una volta la settimana; fornitura di energia elettrica, acqua calda e fredda e riscaldamento; telefono ad uso comune.



# Affittacamere

Criterio distintivo tra locazione e attività di affittacamere:

- l'attività di affittacamere comporta prestazione di servizi personali imprescindibili per l'esistenza del rapporto;
- nella locazione la persona del locatore resta totalmente estranea alla vita del conduttore e non sussiste alcun elemento riconducibile alla nozione di ospitalità.



# Affittacamere

L'attività di affittacamere, pur differenziandosi da quella alberghiera per le sue modeste dimensioni, richiede non solo la cessione del godimento di locale ammobiliato e provvisto delle necessarie somministrazioni (luce, acqua ecc.) ma anche la prestazione di servizi personali quali il riassetto del locale stesso e la fornitura della biancheria da letto e da bagno. In difetto della prestazione di detti servizi, pertanto, quella cessione non può essere ricondotta nell'ambito dell'attività di affittacamere, né quindi sottratta alla disciplina della locazione ad uso abitativo.

*(Cass. 8 novembre 2010 n. 22665)*



# Ospitalità

La possibilità di alloggiare o risiedere temporaneamente in casa propria offerta, per generosa liberalità, cortesia o benevola tolleranza, a qualcuno che si trova in un luogo diverso dalla propria casa, o dal proprio paese.



# Ospitalità

Per il contratto di ospitalità può essere usato il contratto di comodato, con il quale una parte (comodante) consegna all'altra (comodatario) a titolo gratuito una cosa mobile o immobile, affinché se ne serva per un tempo o un uso determinato, con l'obbligo di restituire la stessa cosa ricevuta.

Il comodato è un contratto essenzialmente gratuito, caratteristica che lo distingue dalla locazione nella quale è espressamente previsto il versamento di un corrispettivo.



# Ospitalità

Può anche configurarsi un accordo di Comodato modale: quando il comodante percepisce una qualche utilità dal comodatario, diretta o indiretta. Sempre che non si tratti di corrispettivo di prestazione/servizi/canoni.

**Avv. Marina Figini**

Studio Legale Figini

Consulente Legale FIMAA MiLoMB

Consulente Legale ANACI



MILANO  
LODI  
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

COLLEGIO AGENTI D'AFFARI IN MEDIAZIONE DI MILANO, LODI, MONZA BRIANZA E PROVINCE DAL 1945