

Affitti “brevi””: possibili anche in assenza degli accordi territoriali

29 Maggio 2006

Con DM 10 marzo 2006, del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 119 del 24 maggio 2006, sono state dettate le condizioni per poter stipulare contratti di locazione a breve termine anche in assenza di accordi locali tra le rappresentanze degli inquilini e dei conduttori.

Tra le forme di locazione ad uso abitativo previste dalla legge 431/98 l'articolo 5 disciplina la tipologia cd. a breve termine distinguendo poi al suo interno tra:

- locazione transitoria “ordinaria” (durata: da un 1 a 18 mesi)
- locazione transitoria riservata esclusivamente agli studenti universitari fuori sede (durata: da sei mesi a 3 anni).

Finora, in base alle indicazioni del DM 5/3/1999 attuativo dell'art.5, le predette forme di locazione potevano essere sottoscritte solo utilizzando i contratti-tipo e i valori di canone fissati in sede di accordo locale tra le organizzazioni di categoria.

Tuttavia, in numerosi Comuni tali accordi non sono mai stati sottoscritti o sono scaduti da tempo.

Per la prima ipotesi il nuovo DM 10/3/2006 stabilisce di fare riferimento, per quanto attiene le fasce di oscillazione dei canoni, all'accordo vigente nel più vicino comune demograficamente omogeneo anche non necessariamente situato all'interno della stessa regione.

Se invece era stato siglato un accordo si aggiorneranno i valori in base alle variazioni Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Solo per i contratti transitori “ordinari” le parti possono decidere di concordare una variazione del canone fino a un massimo del 20% in considerazione di specifiche esigenze locali che dovranno però essere indicate nel contratto.

Si ricorda tra l'altro che ai contratti per studenti universitari per immobili siti nei

Comuni ad alta tensione abitativa si applicano le agevolazioni fiscali previste dalla legge 431/98 (ulteriore riduzione del 30% ai fini del reddito imponibile, riduzione imposta di registro).

Per quanto riguarda la ripartizione delle spese accessorie e i modelli di contratto-tipo si farà riferimento al DM del 30/12/2002.

Le regole del nuovo DM si applicano anche ai contratti di locazione transitoria e per studenti stipulati da compagnia assicurative, enti privatizzati e grandi proprietari che possiedono almeno cento unità immobiliari.

[1607-Decreto locazione transitoria.pdf](#)[Apri](#)