

1 giugno 1999 0:00

AFFITTO: OPERAZIONI COROLLARIE

di Barbara Vallini

Ultimi aggiornamenti: 2/2/2011 e 6/2/2014 di Rita Sabelli

Per approfondimenti si legga anche la scheda **CONTRATTI DI AFFITTO: UNA GUIDA** [clicca qui](http://sostonline.aduc.it/scheda/contratti+affitto+guida_15107.php)
(http://sostonline.aduc.it/scheda/contratti+affitto+guida_15107.php)

In seguito alla stipula di un contratto di locazione occorre eseguire una serie di operazioni necessarie a rendere perfettamente legittimo l'atto.

La prima cosa da fare e' -entro 48 ore dall'insediamento del nuovo inquilino- effettuare la denuncia di locazione alla Questura, al Commissariato di Polizia di zona o -ove non siano presenti tali Uffici- alla Polizia Municipale od al Sindaco in caso di affitto superiore ai 30 giorni. Questa comunicazione e' prevista dalla legge 59/78 sull'antiterrorismo. A questa incombenza e' tenuto il proprietario.

Al momento del subentro, l'inquilino avra' invece interesse a procurarsi tutta la documentazione necessaria ad ottenere la voltura a proprio nome delle varie utenze.

LA REGISTRAZIONE

Il passo seguente e' quello della registrazione del contratto, divenuta obbligatoria -qualunque sia l'ammontare dell'affitto annuo- con legge 449/97 (art.21 comma 18). Unica eccezione che permane e' quella dell'affitto inferiore ai 30 giorni. La registrazione deve avvenire entro 30 giorni dalla firma del contratto di locazione (od addirittura prima, dal pagamento della prima mensilita', nel caso in cui il subentro nell'appartamento sia avvenuto prima della stipula del contratto).

Nel caso di ritardo nella registrazione, e' previsto il pagamento di more. Ottemperando entro 90 giorni dalla scadenza, la mora e' pari al 12% dell'importo dovuto(*). Se si provvede oltre i 90 giorni, ma entro un anno, la sanzione e' del 15%(*). Se si registra il contratto dopo oltre un anno la sanzione da pagare e' quella intera, il 120%. In tutti i casi, procedendo in tal modo (ovvero tramite il cosiddetto "ravvedimento operoso", sono da pagare anche gli interessi legali calcolati giorno per giorno (dal 1/1/2015 allo 0,50%, prima all'1%).

Solitamente e' il proprietario ad occuparsi della registrazione. Sia proprietario che inquilino possono pero' incaricarsi di effettuarla, essendo comunque obbligati in solido rispetto all'ufficio. L'imposta e' a carico di entrambi, ognuno al 50%. Lo Stato puo' pero' pretendere -a sua discrezione- l'intera cifra da uno solo degli interessati, in caso di mancata registrazione. Colui che dovesse pagare, potra' richiedere il rimborso della meta' all'altro interessato.

(*) Nota di aggiornamento: queste sanzioni ridotte sono quelle valide per violazioni commesse dal 1/2/2011 per effetto della Finanziaria 2011 (legge 220/2010 art.1 comma 20). Per approfondimenti [clicca qui](http://sostonline.aduc.it/scheda/ravvedimento+operoso+nei+contratti+affitto_970.php)
(http://sostonline.aduc.it/scheda/ravvedimento+operoso+nei+contratti+affitto_970.php)

Per poter registrare un contratto, e' necessario presentare all'Ufficio del Registro (non necessariamente quello del luogo dove e' posto l'immobile) i seguenti documenti:

- attestato di pagamento dell'imposta dovuta piu' le eventuali sanzioni;
- originale (piu' altre due copie) del contratto d'affitto. Ogni copia deve avere una marca da bollo ogni 4 facciate;
- il "modello Rli" (sostitutivo del "modello 69" dal 3/2/2014), compilato -disponibile presso l'ufficio stesso;
- il "modello A8" riepilogativo.

Le annualita' successive alla prima dovranno venire pagate tramite gli appositi moduli (l'F23 se si ottempera tramite banca, l'F32 se ci si reca alla posta), senza dover piu' portare la ricevuta all'Ufficio del registro.

Per approfondire le regole di registrazione [clicca qui](http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/schede/fabbricatiterreni/registrazione+di+un+nuovo+contratto/schedainfo+regime+ordinario?page=contratticitt)

(<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/schede/fabbricatiterreni/registrazione+di+un+nuovo+contratto/schedainfo+regime+ordinario?page=contratticitt>)

I "VERBALI DI CONSEGNA"

E' opportuno, a tutela sia del proprietario che dell'affittuario, che al momento del subentro in un appartamento

vengano stilati dei verbali che fotografino nel modo piu' preciso, completo e dettagliato lo stato della casa e degli oggetti in essa contenuti. L'appartamento, dovra' infatti essere restituito nello stato in cui e' stato consegnato -in conformita' alla descrizione controfirmata ed accettata dalle parti- salvo quanto dovuto al normale uso della cosa locata.

L'inquilino, pur non essendo responsabile per il deterioramento dovuto a tempo ed usura, e' invece responsabile per quei danni causati da cattiva manutenzione o da trascuratezza. In mancanza di documenti, si presume che l'immobile sia stato affittato in buono stato di conservazione. Non possono pero' essere adeguatamente tutelati gli arredi di cui non si fa menzione. E' nell'interesse di entrambe le parti, dunque, fornirsi di questi verbali, onde evitare un mero accertamento presuntivo successivo, che potrebbe dar luogo ad una valutazione sfavorevole ad una delle due parti. L'inquilino potrebbe trovarsi a dover risarcire danni da lui non compiuti, cosi' come il proprietario potrebbe rischiare di non poter dimostrare la presenza in loco della mobilia che arredava l'appartamento. Al termine dell'affitto, sara' opportuno redigere un nuovo verbale, per confermare la riconsegna in tutte le sue parti.

CAUZIONE

La cauzione deve essere versata dall'inquilino a garanzia del rispetto del contratto e di possibili danneggiamenti documentabili. Solitamente e' pari a due mensilita'. Al termine del rapporto di locazione -al momento del rilascio dell'immobile- l'inquilino ha diritto al rimborso della cifra cauzionale comprensiva degli interessi legali maturati. Tali interessi possono venire richiesti sia anno per anno sia cumulativamente al termine dell'intera locazione.

La cauzione -cosi' come tutti gli altri pagamenti relativi al rapporto di affitto- deve risultare da documentazione scritta incontestabile.

Solitamente, al momento della stipula del contratto, contestualmente al versamento della cauzione, viene anche effettuato il pagamento della prima mensilita' del canone di affitto. Occorre fare attenzione che dalle ricevute dei pagamenti risulti chiaramente qual'e' la cifra pagata a titolo di cauzione e quale invece a titolo di prima mensilita'.

DISDETTA

Non meno di sei mesi prima della scadenza (salvo ulteriori dilazioni previste da contratto) deve essere inviata (tramite raccomandata A/R) la disdetta. In mancanza, il contratto si considerera' automaticamente rinnovato per un periodo pari a quanto previsto dallo specifico tipo di contratto accettato.

Il recesso anticipato per l'inquilino e' ammesso solo nel caso di gravi motivi non legati alla sua volonta'.

ULTIME NOTE

E' interessante tenere presente che il proprietario -durante il periodo di affitto- puo' entrare nell'appartamento occupato dall'inquilino secondo modalita' prestabilite ed al fine specifico di controllare lo stato dello stesso -e dunque la gestione dell'inquilino.

Durante l'ultimo semestre di affitto l'inquilino deve consentire almeno 2 ore la settimana di disponibilita' per consentire al proprietario di far visitare l'appartamento ad altri potenziali inquilini. Nel caso di messa in vendita, l'inquilino deve consentire la visita degli acquirenti.

La richiesta di visita dovra' essere effettuata da parte del proprietario all'inquilino, con preavviso, via telefono o via posta.

I proprietari possono rivolgersi ad agenzie per poter affittare il proprio immobile. In tal caso, l'agenzia avra' diritto ad una provvigione, corrispondente in caso di mancato accordo al 5% del canone annuo di locazione. In alternativa, l'agenzia puo' ricevere una mensilita' dell'affitto come provvigione. Sono possibili anche altri accordi, purché chiaramente risultanti da atti scritti.

Si deve prestare particolare attenzione ad eventuali contratti in esclusiva richiesti dall'agenzia. L'esclusiva impegna il proprietario a stipulare il contratto d'affitto solo con clienti presentati dall'agenzia, o a pagarle una provvigione comunque.