

## PROFESSIONISTI

---

### ***I contratti transitori: aspetti ai quali prestare attenzione***

di Leonardo Pietrobon

L'articolo 5, L. n. 431/1998, ammette la stipula di **contratti di locazione di natura transitoria** anche di durata **inferiore rispetto ai limiti** previsti dalla suddetta legge al fine di **soddisfare particolari esigenze delle parti** (comma 1), rinviando per la definizione di condizioni e modalità ad apposito Decreto ministeriale.

Le regole generali per la stipula di detti contratti sono state quindi introdotte dal Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30 dicembre 2002, il quale, all' articolo 3, specificamente prevede che:

1. i contratti di locazione di natura transitoria di cui all'art. 5, comma 1, della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, **hanno durata non inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi** (comma 1, prima parte);
2. tali contratti sono stipulati per **soddisfare particolari esigenze dei proprietari e/o dei conduttori** per fattispecie - 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 ( comma 1, seconda parte);
3. il **canone è liberamente determinato dalle parti ad eccezione** dei contratti di locazione di natura transitoria ricadenti in **undici aree metropolitane** (Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo e Catania), nei comuni con esse confinanti e negli altri comuni capoluogo di provincia, in cui il **canone è stabilito dalle parti all'interno di valori minimi e massimi** definiti per fasce di oscillazione per le aree omogenee, come individuate per i contratti a canone amministrato ordinari (comma 2);
4. detti contratti devono prevedere una **specifica clausola che individui l'esigenza di transitorietà** del locatore e/o del conduttore - **da provare quest'ultima con apposita documentazione** da allegare al contratto - i quali dovranno confermare il permanere della stessa tramite lettera raccomandata da inviarsi prima della scadenza del termine stabilito nel contratto (comma 4);
5. in caso di **inadempimento** delle modalità di conferma delle esigenze transitorie stabilite nei tipi di contratto di cui al comma 6, ovvero nel caso in cui le esigenze di transitorietà vengano meno, i relativi **contratti sono ricondotti alla durata legale** (quattro anni con ordinaria proroga di analoga durata) (comma 5);
6. i contratti di locazione sono stipulati utilizzando esclusivamente i tipi di contratto allegati al citato decreto ministeriale (comma 7).

Con specifico riferimento alla condizione di cui al punto b) che precede, in virtù dell'**articolo 1**,

**comma 4 (parte finale), del Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti 10 marzo 2006, "In ogni comune le parti possono comunque stipulare, indipendentemente dalle esigenze individuate negli accordi tra le associazioni di proprietari ed inquilini, contratti di locazione di natura transitoria 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".**

Come rilevato, il contratto di locazione ad uso transitorio "ordinario" deve essere redatto utilizzando un modello espressamente predisposto con decreto ministeriale. Detto contratto deve necessariamente indicare:

- le **generalità delle parti**;
- la **descrizione dell'immobile**;
- l'**importo del canone**;
- le modalità di **versamento**;
- la **durata della locazione**;
- l'**espresso riferimento all'esigenza transitoria**, che deve essere comprovata da idonea documentazione allegata al contratto stesso (ad esempio, la dichiarazione del datore di lavoro relativa a un trasferimento temporaneo del dipendente presso un'altra sede). Si ricorda al riguardo che in caso di **mancata specificazione** dell'esigenza temporanea, il **contratto è soggetto alla disciplina ordinaria** (la durata sarà quindi di 4 anni + 4 anni);
- un'apposita **clausola** con la quale il conduttore dichiara di aver ricevuto le **informazioni e la documentazione**, comprensiva dell'attestato, in ordine **all'attestazione di prestazione energetica**. In caso di mancata dichiarazione circa l'APE, entrambe le parti sono soggette al pagamento, in solido e in parti uguali, di una sanzione amministrativa pecunaria, il cui pagamento non esonera peraltro dall'obbligo di presentare detta dichiarazione o copia dell'attestato entro 45 giorni.

Sotto il profilo procedurale, si ricorda infine che nei contratti di locazione ad **uso transitorio non è necessario dare la disdetta**: la **cessazione** del contratto **si verifica automaticamente al termine** del periodo prestabilito.

Va però chiarito che se le **ragioni della transitorietà** sono state **poste dal locatore**, è necessario che questi le **confermi prima della scadenza**, con **apposita comunicazione al conduttore**. In **caso contrario**, se il conduttore **rimane nel godimento dell'immobile**, il contratto va ricondotto nell'alveo della **disciplina ordinaria**. Se il locatore **comunica il perdurare dell'esigenza transitoria** e poi **non adibisce l'immobile all'uso** dichiarato **entro sei mesi**, può essere **condannato**, secondo la disciplina ordinaria, al **ripristino del contratto di locazione**, o, in alternativa, al **risarcimento del danno a favore del conduttore** (per un importo massimo pari a 36 mensilità del canone di locazione).