

## 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 pecuniaria, 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).