

Il nuovo Codice Civile facile da comprendere

Contatto di locazione

Sede della materia

Il Titolo IX „Vari contratti speciali”, il Cap. V „Contratto di locazione”, gli articoli 1777 – 1823 contengono disposizioni generali, e gli articoli 1824 – 1835 contengono le regole particolari in materia di affitto delle abitazioni

Nozione

L’art. 1.777 definisce la locazione come contratto attraverso il quale una parte, denominata **locatore**, s’impegna a garantire all’altra parte, denominata **locatario**, il godimento di un bene per un certo periodo, in cambio di un prezzo, denominato **pigione**.

Il pigione puo’ consistere in una somma di **denaro** o ogni altro **bene o prestazione**.

Tipi di locazione - art. 1.778

L’affitto rappresenta quella specie di locazione avente come oggetto beni mobili e beni immobili, altri che i beni agricoli.

L’affitto agricolo rappresenta quella specie di locazione avente come oggetto beni agricoli.

Caratteristiche del contratto di locazione

- contratto sinallagmatico (bilaterale) – si conclude tra le due parti del contratto: locatore e locatario.
- contratto a titolo oneroso – ogni parte mira a ottenere un vantaggio per se: il locatore ricevere il pigione, il locatario, godere del bene.
- contratto consensuale – si conclude a seguito del mero atto di volontà delle parti: art. 1.781 prevede che il contratto di locazione viene ritenuto concluso immediatamente che le parti hanno convenuto sul bene e sul prezzo
- contratto nominato – è indicato nel codice civile
- contratto negoziato – le parti possono negoziare tutte le clausole, a differenza dei contratti di adesione o obbligatori, in cui una delle parti non puo’ modificare le clausole rogate dall’altra parte.

Durata della locazione

La durata massima della locazione è di 49 anni. Se le parti stipolano un termine più lungo, questo si riduce di diritto a 49 anni.

Se nel contratto le parti non hanno indicato la durata della locazione, senza desiderare di contrattare a durata indeterminata, in mancanza dei costumi, la locazione si ritiene conclusa:

a) per un anno, nel caso delle abitazioni non arredate o degli spazi per l’esercizio dell’attività di un professionista;

Progetto „Arrivano i Codici !”

Il contenuto di questa documentazione non rappresenta un’interpretazione ufficiale del Nuovo Codice civile e non esaurisce tutti gli aspetti relativi a tale argomento.

b) durante il periodo adeguato al lasso di tempo per il quale il pigione è stato calcolato, nel caso dei beni mobili o delle stanze o degli appartamenti arredati;

c) durante la locazione dell'immobile, nel caso dei beni mobili messi a disposizione del locatario per l'uso di un immobile.

Obblighi del locatore

- consegnare al locatario il bene dato in locazione. Il locatore è tenuto a consegnare il bene con tutti i complementi di arredo in stato adeguato per il suo utilizzo.

- conservare il bene in stato adeguato per il tuo utilizzo durante tutto il periodo di locazione. Il locatore è tenuto a fare tutte le riparazioni necessarie per conservare il bene in stato adeguato di utilizzo durante tutto il periodo di locazione,

- assicurare al locatario l'uso tranquillo e utile del bene durante la locazione. Il locatore è tenuto ad astenersi da ogni fatto che potrebbe impedire, diminuire o imbarazzare un tale uso. Se un terzo pretende alcun diritto sul bene dato in locazione, il locatore è tenuto a difendere il locatario anche in mancanza di un disturbo di fatto

- la garanzia contro tutti i vizi del bene che ostacola o diminuisce il suo uso, anche se non li ha conosciuti alla conclusione del contratto e senza tener conto se esistevano prima o sono apparsi durante la locazione.

Obblighi del locatario

- prendere in consegna il bene dato in locazione;

- pagare l'ammontare del pigione alla scadenza indicata nel contratto. In mancanza di stipolazione contraria, il locatario è tenuto a pagare il pigione alle scadenze fissate secondo i costumi. Se i costumi non esistono e in mancanza di una stipolazione contraria, il pigione si paga in anticipo per tutta la durata del contratto, se questa non supera un mese; nel primo giorno lavorativo di ogni mese, se la durata della locazione è superiore a un mese ma inferiore a un anno; nel primo giorno lavorativo di ogni trimestre, se la durata della locazione è di almeno un anno.

- usare il bene con cautela e diligenza. Se il locatario modifica il bene o cambia la sua destinazione o lo utilizza in un modo che reca un danno al locatore, questi può richiedere danni-interessi e, a seconda del caso, la risoluzione del contratto.

- consentire l'esame del bene da parte del locatore a lassi di tempo ragionevoli in funzione della natura e della destinazione del bene, nonché da parte di coloro che intendono acquistarlo o che, alla cessazione del contratto, desiderano prenderlo in locazione, senza però che con ciò sia recato un imbarazzo non giustificato all'uso del bene.

- restituire il bene alla cessazione, per ogni causa, del contratto di locazione.

Elementi di novità

Il codice civile contiene una moltitudine di disposizioni nuove in materia, di cui alcune prendono soluzioni dalla prassi giudiziaria, mentre le altre presentano in dettaglio i vecchi testi. Dal punto di vista degli effetti sono importantissime le seguenti disposizioni:

- **Art. 1.798** - I contratti di locazione conclusi con atto sotto forma di scrittura privata che sono stati registrati presso gli organi fiscali e quelli conclusi sotto forma autenticata costituiscono **titoli esecutivi per il pagamento del pigione** alle scadenze e secondo le modalità indicate nel contratto o, in loro assenza, per legge.

- **Art. 1.809 alin. (2) și (3)** – In relazione all'**obbligo di restituzione del bene** dato in locazione, il contratto concluso a durata determinata e constatato con scrittura autenticata e il contratto concluso a durata determinata con scrittura sotto forma di scrittura privata e registrato presso l'organo fiscale competente rappresenta, ai sensi della legge, **titolo esecutivo alla scadenza del termine**.

Progetto „Arrivano i Codici !”

Il contenuto di questa documentazione non rappresenta un'interpretazione ufficiale del Nuovo Codice civile e non esaurisce tutti gli aspetti relativi a tale argomento.

- **Art. 1.811 – Opponibilità del contratto di locazione nei confronti dell’acquirente.** Se il bene dato in locazione è alienato, il diritto del locatario è opponibile all’acquirente, come segue:

- a) nel caso degli immobili iscritti sul libro fondiario, se la locazione è stata iscritta sul libro fondiario;
- b) nel caso degli immobili non iscritti sul libro fondiario, se la data certa della locazione è anteriore alla data certa dell’alienazione;
- c) nel caso degli immobili sottoposti ad alcune formalità di pubblicità, se il locatario ha adempiuto tali formalità;
- d) nel caso degli altri beni mobili, se alla data dell’alienazione il bene era usato dal locatario.

Progetto „Arrivano i Codici !”

Il contenuto di questa documentazione non rappresenta un’interpretazione ufficiale del Nuovo Codice civile e non esaurisce tutti gli aspetti relativi a tale argomento.